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	

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。

□ 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　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 □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	㊞
	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す。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 □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。**

令和　7年（ケ）第　　158号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月10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11月25日　午前　9時00分から 令和　8年12月　2日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　8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	日　時 場　所	令和　8年12月23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11月10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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 240, 000 12, 992, 000	一括	3, 248, 000	82, 151	22, 736
1	5, 270, 000				
2	10, 970, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　158号

物　件　目　録

1　所　　在　　高槻市清水台二丁目

地　　番　　1番995

地　　目　　宅地

地　　積　　170．28平方メートル

所有者　A

2　所　　在　　高槻市清水台二丁目1番地995

家屋　番号　　1番995

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床　面　積　　1階　81．49平方メートル
2階　70．92平方メートル

(現況)

種　　類　　居宅・店舗

共有者　B　持分5分の2
共有者　A　持分5分の3

令和　7年（ケ）第　　158号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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1，2】
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。

令和　7年（ケ）第　　１５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　高槻市清水台二丁目

　　地　　番　　１番９９５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　高槻市清水台二丁目１番地９９５

　　家屋　番号　　１番９９５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．４９平方メートル
　　２階　７０．９２平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・店舗

　　共有者　Ｂ　持分５分の２
　　共有者　Ａ　持分５分の３

令和　７年(ケ)第　１５８号
令和　８年　７月１５日受理
令和　８年　　月　　日提出
8.9.-3

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

令和　7年（ケ）第　　１５８号

物　件　目　録

1　所　　在　　高槻市清水台二丁目

　　地　　番　　１番９９５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　高槻市清水台二丁目１番地９９５

　　家屋　番号　　１番９９５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．４９平方メートル
　　２階　７０．９２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分５分の２
　　共有者　Ａ　持分５分の３

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高槻市清水台二丁目９番１１号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□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：居宅・店舗 □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（共有者）　　□その他の者 上記の者が本建物を住居（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 □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

⑴　表札の表示　　Aの姓（漢字・郵便受けポールの表札）

Aの姓（アルファベット表記・玄関扉横の表札）

クローバー鍼灸マッサージ院（東側道路のフェンス）

⑵　郵便受けの表示　　なし

2　目的土地の現況について

⑴　目的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が、正確には専門家による測量を要する。

⑵　目的土地は、目的建物の敷地となっている。

⑶　目的土地の南東側にはカーポートが設置されている。目的土地の南側に簡易工作物（物置）が存在する。

⑷　目的土地は丘陵地に造成されていることから、目的土地の宅盤は東側において接面道路より最大で約２ｍ高く、西端において接面道路とほぼ等高に接している。また、目的土地南東側のカーポート部分の敷地は、南側隣地の宅盤より約１．５ｍ低い。

⑸　目的土地東側の玄関へのアプローチ部分は、草木が生い茂る管理状況である。

⑹　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。なお、目的土地北側と北側道路との間にわずかに介在する高槻市所有の土地（１番９１１）について、評価人が高槻市都市創造部審査指導課に確認したところ、同土地と接面道路は一体として市道とみなしているとの回答であった（詳細は評価書を参照）。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物の１階南側部分にサンルーフが存在する。

⑶　目的建物内部は、経年相応の状態である。

⑷　目的建物の１階南側部分の部屋は、用途不明の施術用器具やベッドが存置された部屋となっており、目的土地の塀に掲げられている看板表記から勘案すると鍼灸等を行う店舗として利用されていたと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

⑸　目的建物の屋根にはソーラーパネルが存在するものと思われる。

⑹　目的建物内部には、洗濯機、冷蔵庫、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が、ライフラインは停止しており、郵便受けが満杯になっていることから、空き家と思料される。

4　その他の状況について

当職は、所有者及び共有者宛の照会書等をそれぞれの住所地に郵送したところ、共有者Bからの回答はあったものの連絡を取ることはできず、所有者（共有者）Aからの回答はなかった。

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
■共有者Ｂ （物件２）	（当職の照会に対する回答書の要旨） １　目的建物を共有持分５分の２の割合で共有している。 ２　立入調査の立会はできない。 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

（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7月15日 16:50 － 16:55	中之島図書館	物件確認
令和8年7月15日 17:00 － 17:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月21日	執行官室	所有者（共有者）らに照会（郵送）
令和8年7月21日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年7月23日 15:00 － 15:20	物件所在地	照会書投函（居住者宛）
令和8年7月23日 15:40 － 16:00	高槻市役所	道路・課税関係調査
令和8年8月21日 13:15 － 15:35	物件所在地	目的土地検尺及び占有関係調査（評価人帯同）
令和8年8月25日 15:40 － 16:00	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）

（特記事項）

■　令和　　8　　年　　8　　月　　２１　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場したが解錠することができなかったため、目的建物内に立ち入らなかった。

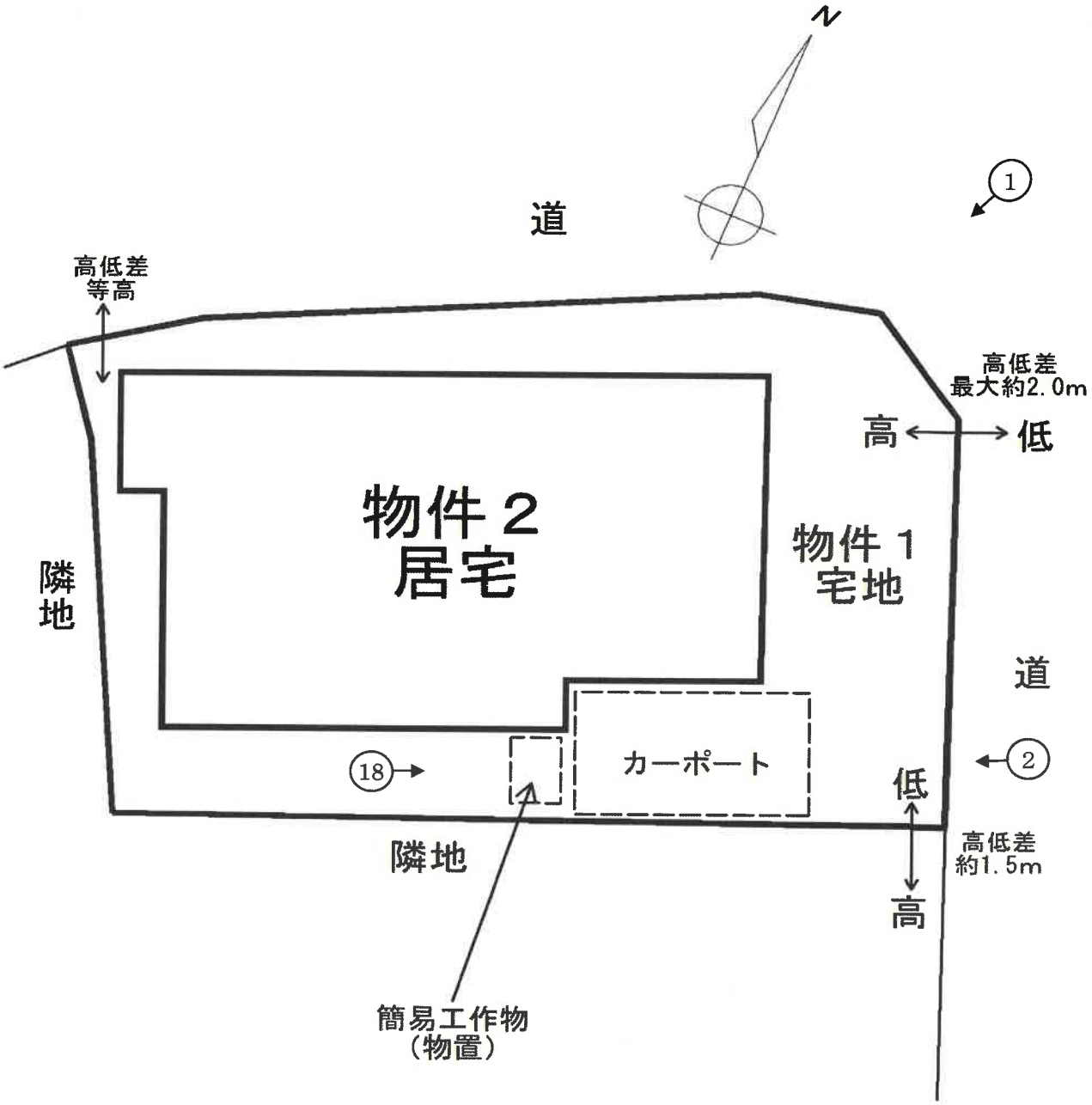
■　令和　　8　　年　　8　　月　　２５　日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

令和7年(ケ)第158号

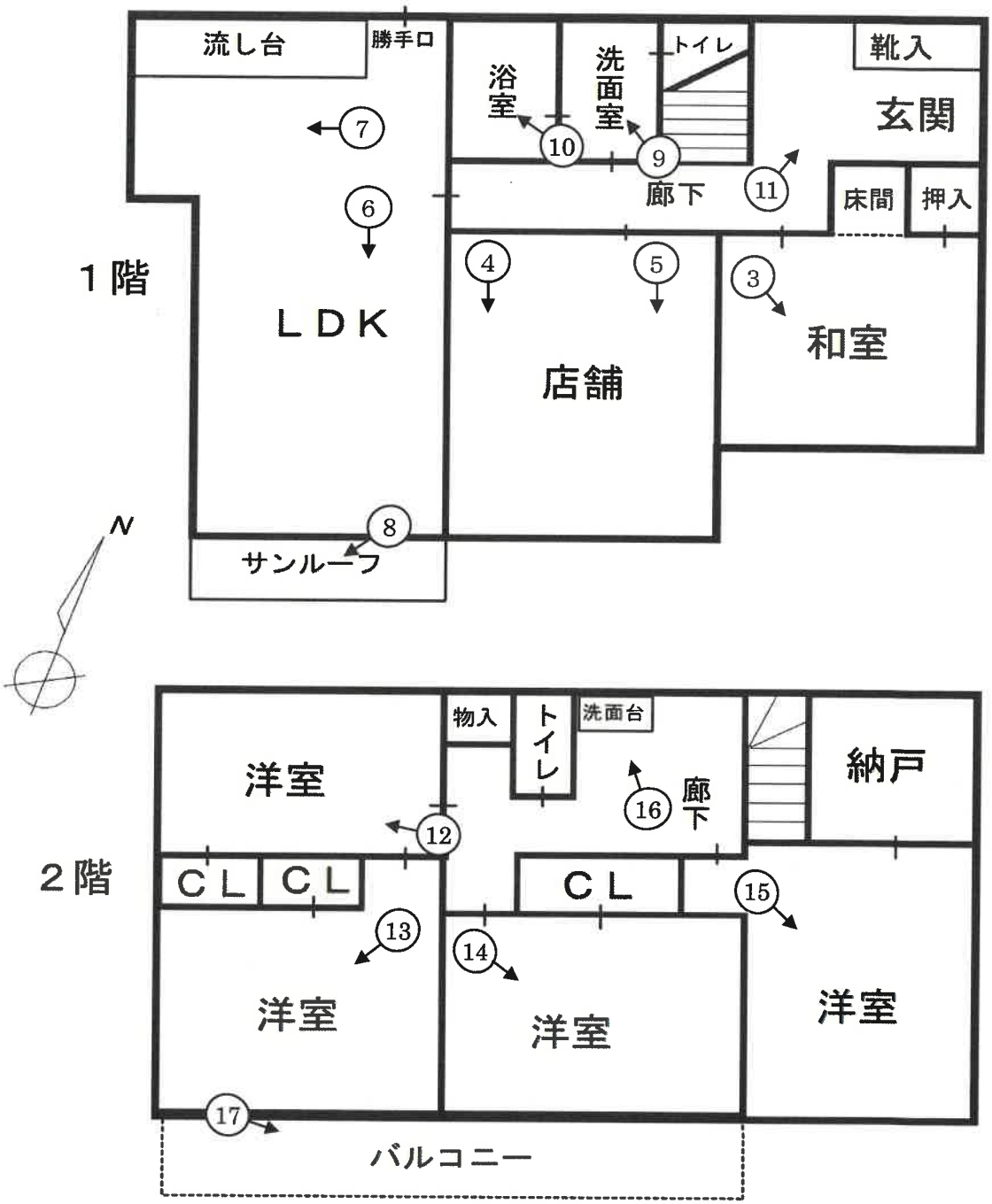
土地・建物位置関係図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向

令和7年(ケ)第158号

間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向



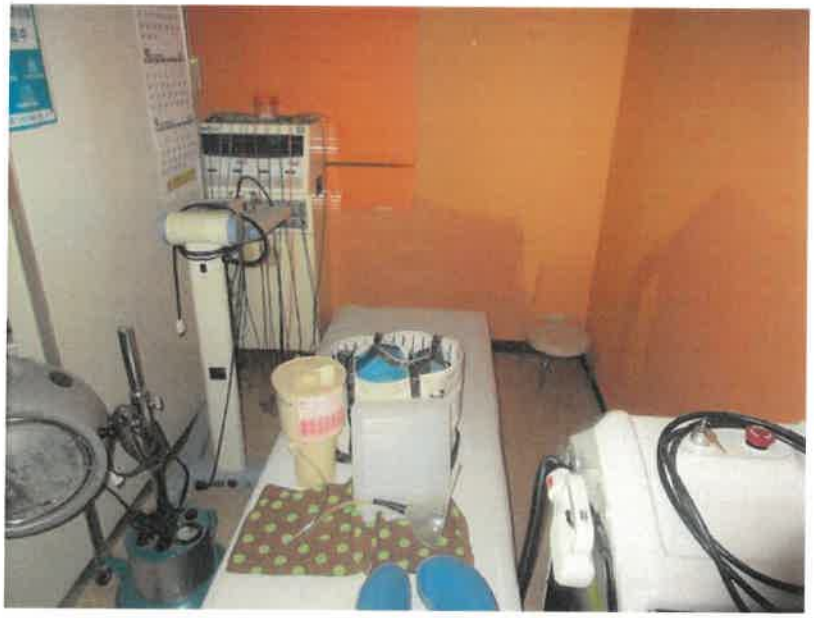
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

物置

令和7年　（ケ）　第158号
令和8年8月25日 外　現地調査
令和8年8月28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

石丸 都子

第１　評価額

一　括　価　格	
金 16,240,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金　　5,270,000円
物件2	金　　10,970,000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	特記事項記載のとおり
2	所在 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	①現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。但し、南側部分については概測できなかったほか、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定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く確定を要する。 ②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ③物件1の南東側にカーポートが存在した。 ④物件1の南側に簡易物置が存在した。
2	①建物図面と現況は概ね一致した。 ②目的建物の登記上の種類は「居宅」であるが、現況は、1階南側の1室が店舗となっており、「店舗・居宅」であった。 ③目的建物の1階南側にサンルーフが存在した。

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	ＪＲ東海道本線　高槻駅　北西方　道路距離　約5.1㎞ （別添「位置図」参照） 高槻市営バス　上の口停留所　南西方　道路距離　約820m		
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	砂防指定地、建築協定（見晴台住宅）、埋蔵文化財包蔵地（塚脇古墳群）、宅地造成等工事規制区域、第2種高度地区、立地適正化計画（居住誘導区域）	
画地条件	規模	170.28㎡	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口約8.4m（東側）・奥行約16.1m（南辺）	
	高低差等	東向きの下り傾斜の地勢であり、南側隣接地より約1.5m低位である。	
接面道路の状況	東側	幅員約5.8m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約5.8m市道（建築基準法第42条1項1号）※	
	接道状況	角地 東側市道とは最大約2m高位接面 北側市道とは西端でほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	住宅	
	東側	道路	
	西側	住宅	
	南側	住宅	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、山林の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	※北側市道について、高槻市都市創造部管理課での聴取によると、物件1が北側で隣接する土地（1番911、所有者：高槻市）は、現在、正式には市道の道路区域に指定されていないが、実質的には1番911も含めた一体を市道とみなしてよい旨の回答を得た。併せて、高槻市都市創造部審査指導課での聴取によると、管理課において実質的に1番911も含めた一体を市道とみなす場合、物件1は北側でも建築基準法上、市道に接面するとみなされるとの回答を得た。詳細は同課に確認されたい。		

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）平成9年5月26日新築 経過年数　約29年 経済的残存耐用年数　約11年	
仕　　様	構　造	軽量鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	サイディング等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設　備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 152.41㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階　層	2階建
	現況用途	店舗兼居宅
	間取り	5LDK＋店舗＋納戸
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	①建築確認（有）、検査済証（有） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④航空写真及び屋根の状況から、目的建物の屋根にはソーラーパネルが設置されていると思われる。	

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	98,400	1.03	170.28	0.90	15,532,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高槻(府)-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
114,000円／㎡	× 103.2/100	× 100/104	× 100/115	＝ 98,400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）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
南+4				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99	1.01	1.15	1.00	1.15
幅員-1	駅距離+1	居住環境等+15		

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	0.99	1.03
東+2 角地+2			高低差-1	

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	250,000	152.41	0.22	8,383,000

ウ 現価率

経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約11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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数11年／（経過年数29年＋経済的残存耐用年数11年）｝×（１－0.3）

＝ 0.22

※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　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	15,532,000	0.50	法定地上権	7,766,000

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	15,532,000	－ 7,766,000		0.97	0.70		5,270,000
2	8,383,000	＋ 7,766,000	1.00	0.97	0.70	0	10,970,000
一括価格（合計）							16,240,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないことから、市場性修正率を0.97と査定した。

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)-9

所　　在　：高槻市松が丘4丁目16番66「松が丘4-9-2」
価　　格　：114,000円／㎡
位　　置　：ＪＲ東海道本線　高槻駅　北西方 約4300ｍ（道路距離）
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：208㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：南　4m 市道
用途指定等　：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要　：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

物件1　：　10,265,329円
物件2　：　4,157,074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　建物図面・各階平面図（写）
５　土地建物位置関係図（略図）
６　間取略図

以　　上

令和　7年（ケ）第　　１５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　高槻市清水台二丁目

　　地　　番　　１番９９５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　高槻市清水台二丁目１番地９９５

　　家屋　番号　　１番９９５

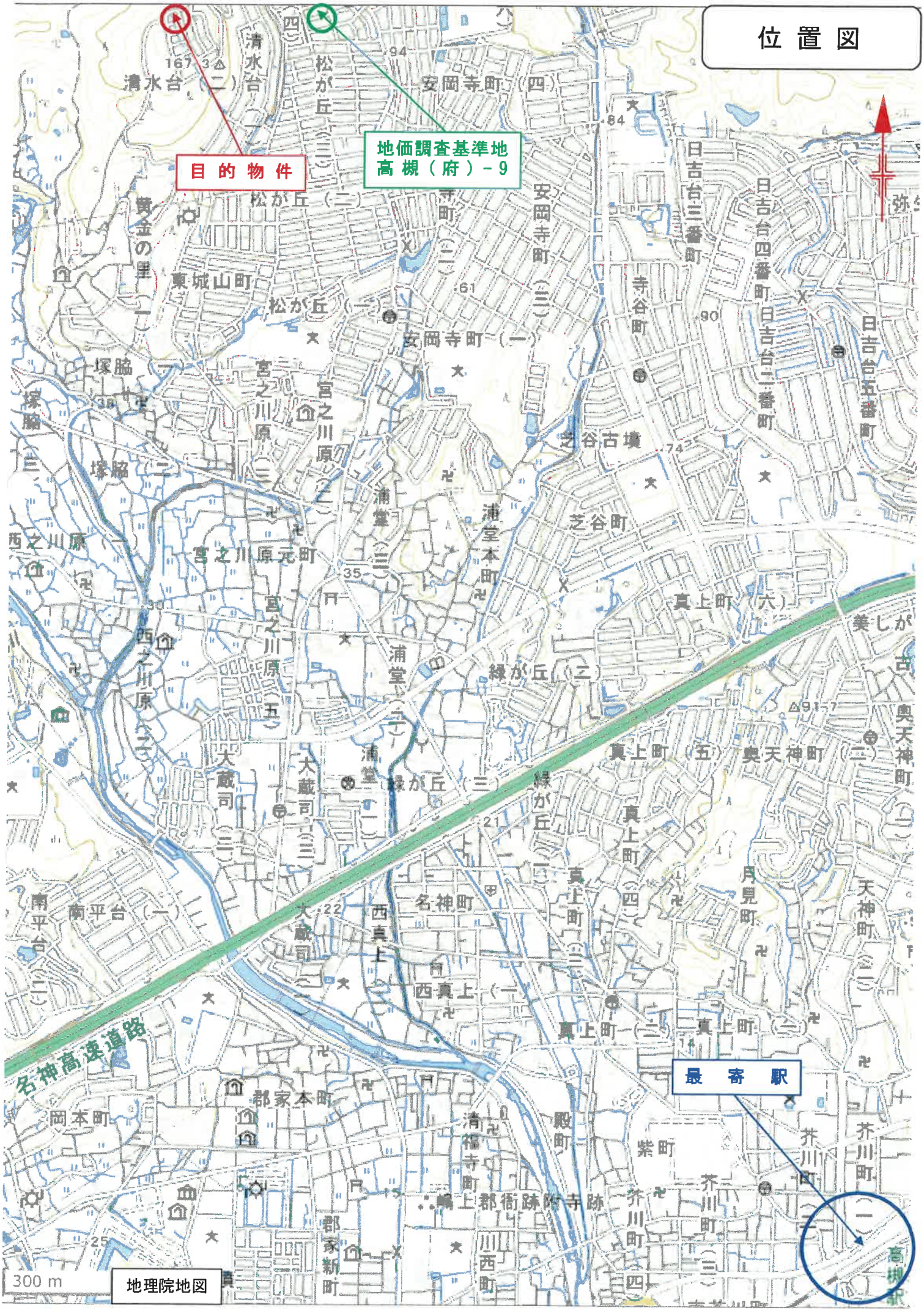
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．４９平方メートル
　　２階　７０．９２平方メートル

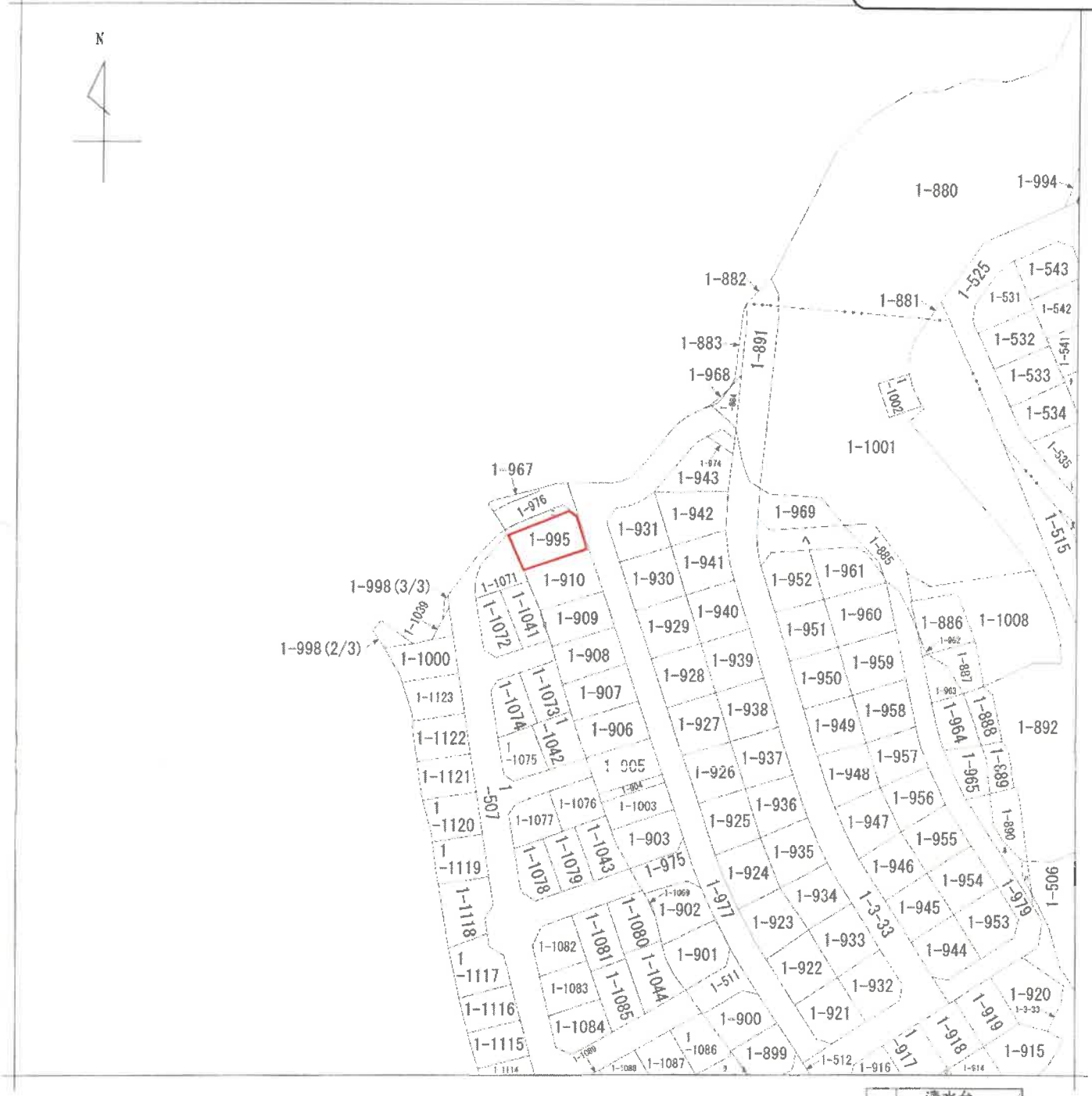
　　共有者　Ｂ　持分５分の２
　　共有者　Ａ　持分５分の３

位置図



公図（写）

イ 1-997　ハ 1-893　ま 1-966　ト 1-536　リ 1-913　ル 1-1070
ロ 1-1068　ニ 1-911　へ 1-978　チ 1-540　ヌ 1-697　ヲ 1-1045



（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。



請求部分	所在	高槻市清水台二丁目				地番	1番995		
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。

（大阪法務局北大阪支局管轄）

令和7年4月15日

福岡法務局

地図整理番号：M70955　　登記官 [redacted]

（1/1）

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和61年8月22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7年4月15日　福岡法務局
登記官

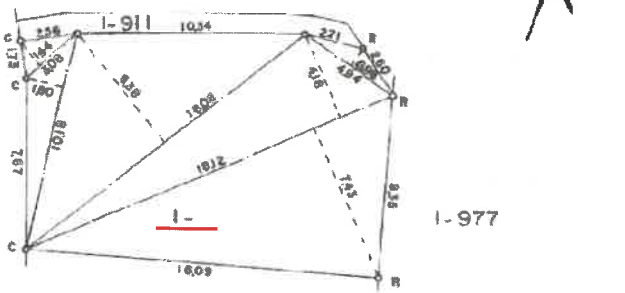
前 1-911 後、新

61.8.22

地積測量図

地番	1-911・1-975
土地の所在	高槻市大字原

清水台2丁目



1-976

1-3-35

1-977

1-910

C・コンクリート杭
R・金属標

1-

3.08	× 1.44	=	4.4352
10.18	× 1.80	=	18.3240
16.08	× 6.38	=	102.5904
18.12	× 4.18	=	75.7416
18.12	× 7.43	=	134.6316
4.94	× 0.98	=	4.8412
			340.5640
		½	170.2820 ㎡

1-911

185.09535 - 170.2820

= 14.81335 ㎡

作製者	[redacted]	（昭和 61 年 8 月 20 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

2102677

地積測量図（写）

A3からA4に縮小

地区整理番号：M70056

登記年月日：平成9年5月30日

各階平面図

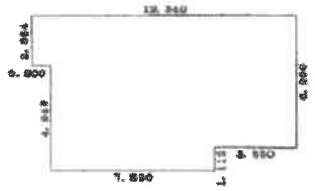
家屋番号	1番995
建物の所在	高槻市濃水台2丁目1番地995

建物図面
各階平面図

9.5.30
96
58-09

-9.5.30

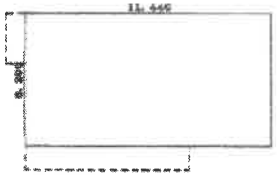
1階



求積表

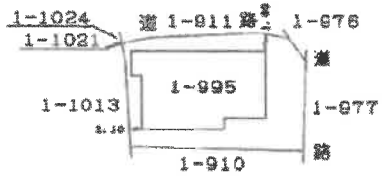
2.364	X 6.900=	2.137600
7.312	X 7.590=	55.498080
5.200	X 3.850=	23.870000
	合計	81.495680
	床面積	81.49㎡

2階



求積表

6.200	X 11.440=	70.928000
	床面積	70.92㎡





作製者	[redacted]	9年5月28日作製	縮尺	1/250	申請人 [redacted] 縮尺 1/500

2102968

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4月15日　福岡法務局
登記官

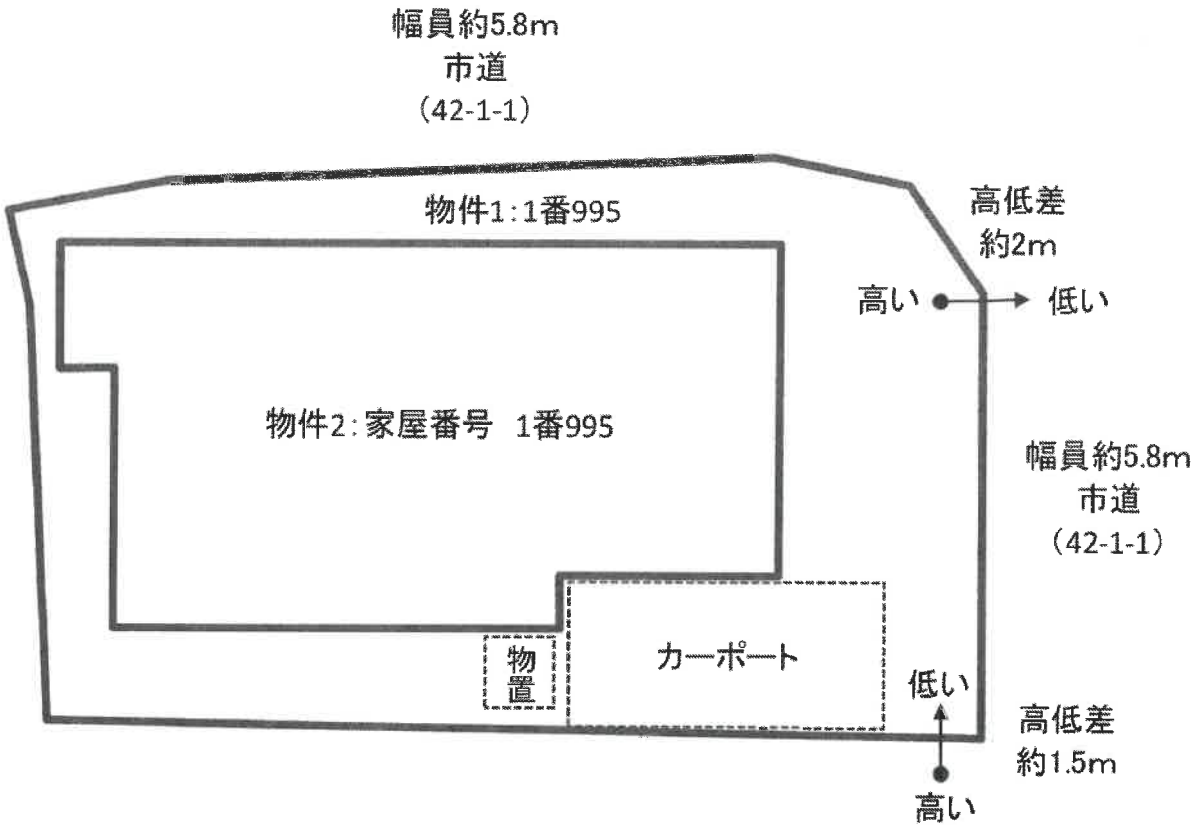
A3からA4に縮小

地図整理番号：M70957

建物図面（写）

土地建物位置関係図（略図）

令和７年（ケ）第158号



間取略図

令和７年（ケ）第158号

