

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)の訂正や追記はできません。
- 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 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)の訂正や追記はできません。
- 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 ☐ 西暦 年 月 日
2	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
3	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
4	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 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23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 7年11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月21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 7年12月 5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 7年10月23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	10,070,000 8,056,000	一括	2,020,000	70,812	19,674
1	3,940,000				
2	6,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高槻市真上町三丁目 |
| | 地 番 | 161番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市真上町三丁目161番地16 |
| | 家屋 番号 | 161番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 40.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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, 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 高槻市真上町三丁目
地 番 161番16
地 目 宅地
地 積 105.32平方メートル
- 2 所 在 高槻市真上町三丁目161番地16
家屋 番号 161番16
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 51.43平方メートル
2階 40.50平方メートル



令和 7年(ケ)第 212号
令和 7年 7月 22日受理
令和 年 月 日提出
7.8.19

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 | 高槻市真上町三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市真上町三丁目 1 6 1 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 4 3 平方メートル
2 階 4 0. 5 0 平方メートル |



(2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 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、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とはほぼ一致と思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している（詳細は評価書を参照）。
- (4) 目的土地の北東側にカーポート、北西側サイクルポートがある。
- (5) 目的土地は西向き及び南向き下り斜面の地勢にあり、北側接面道路とはほぼ等高であるが、東側接面道路（階段状）とはほぼ等高～約2.1m高位であり、南側接面道路より約2.1～2.5m高位である。
- (6) 南側接面道路との間に築造されているコンクリート擁壁に亀裂が認められた。

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で。
- (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、その他の動産類が多数存在し、床面は荷物で足の踏み場もないほどであった。
- (4) 目的建物にはロフトがあり、昇降用の可動式梯子が、2階南東側洋室に設置されている。
- (5) 目的建物には、内壁のひび割れが散見されたほか、経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (6) 目的建物には多数の動産類があり、目視による確認が出来なかった箇所も多く、これらの箇所に損傷が存する可能性がある。

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で

(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	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、現在荷物を整理している最中で、室内に荷物が散乱しています。 3、目的建物は、増築・改築等していません。 4、ペットは飼っていません。 5、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 6、内壁のひび割れは、2018年の大阪北部地震の影響で出来たものだと思います。 7、目的土地上に駐車している車は私のものです。

(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、回答書、ライフライン調査及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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7月22日 19:05-19:10	中之島図書館	物件確認
7年7月23日 11:00-11:05	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年7月23日 13:40-13:50	高槻市役所	道路及び課税関係調査
7年7月23日 14:10-14:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函
7年7月24日	執行官室	ライフライン調査
7年7月25日 12:55-13:10	執務場所	所有者と電話・聴取
7年8月8日 15:20-16:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、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、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。 ☐ 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)

登記年月日：平成18年5月18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7月24日 大阪法務局北大阪支局

(7枚目)

登記官

各階平面図

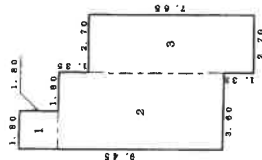
家屋番号
161番16

建物の所在
高槻市真上町3丁目161番地16

建物図面

H18.5.18

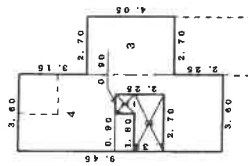
1階



求積表

1	1.80 x 1.80 =	3.2400
2	3.60 x 2.70 =	27.5400
3	2.70 x 2.70 =	20.6550
合計		51.4350
床面積		51.43㎡

2階

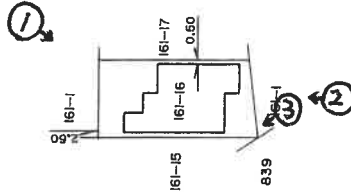


求積表

1	-0.90 x 0.90 =	-0.8100
2	-2.70 x 1.35 =	-3.6450
3	4.05 x 2.70 =	10.9350
4	9.45 x 3.60 =	34.0200
合計		40.5000
床面積		40.50㎡

(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小



作成者
成土地家

縮尺
1/250

申請人

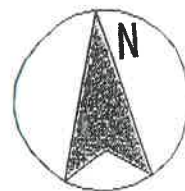
平成18年5月17日作成

縮尺
1/500

2240308

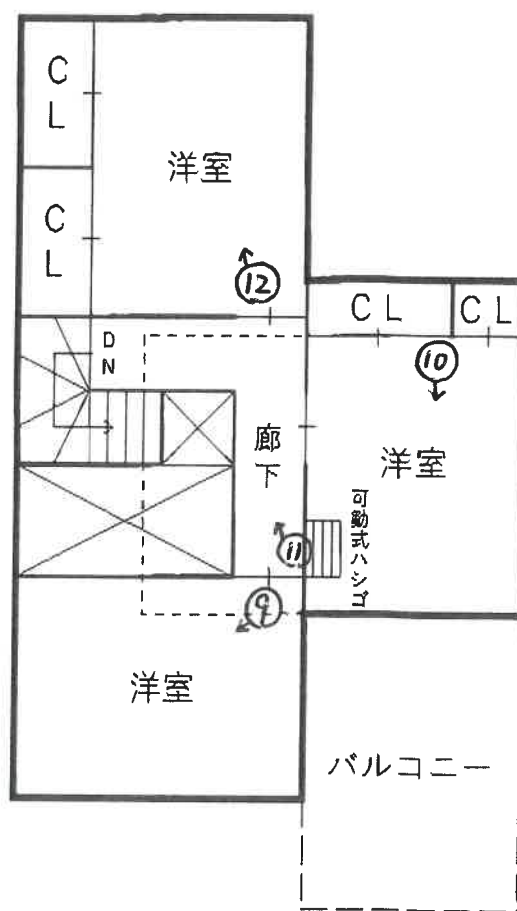
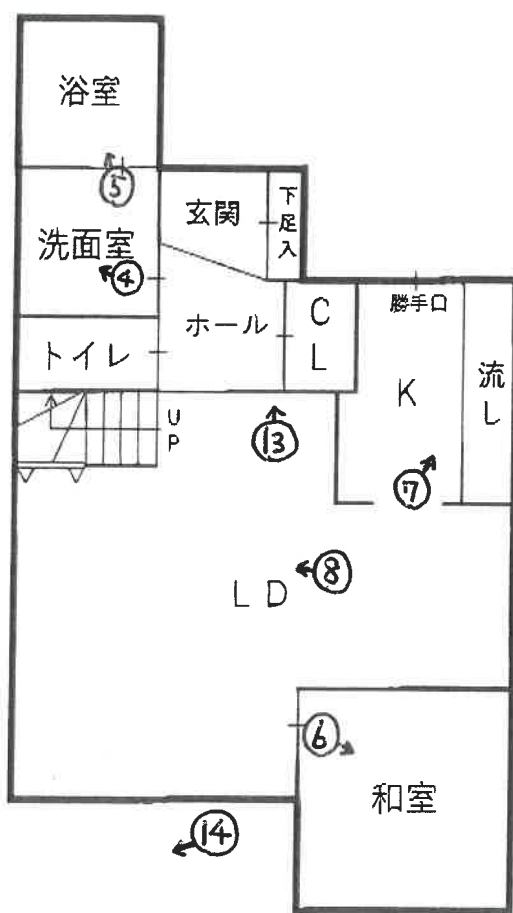
平成18年5月18日

間取略図



1 階

2 階



ロフト

1 目的建物



2

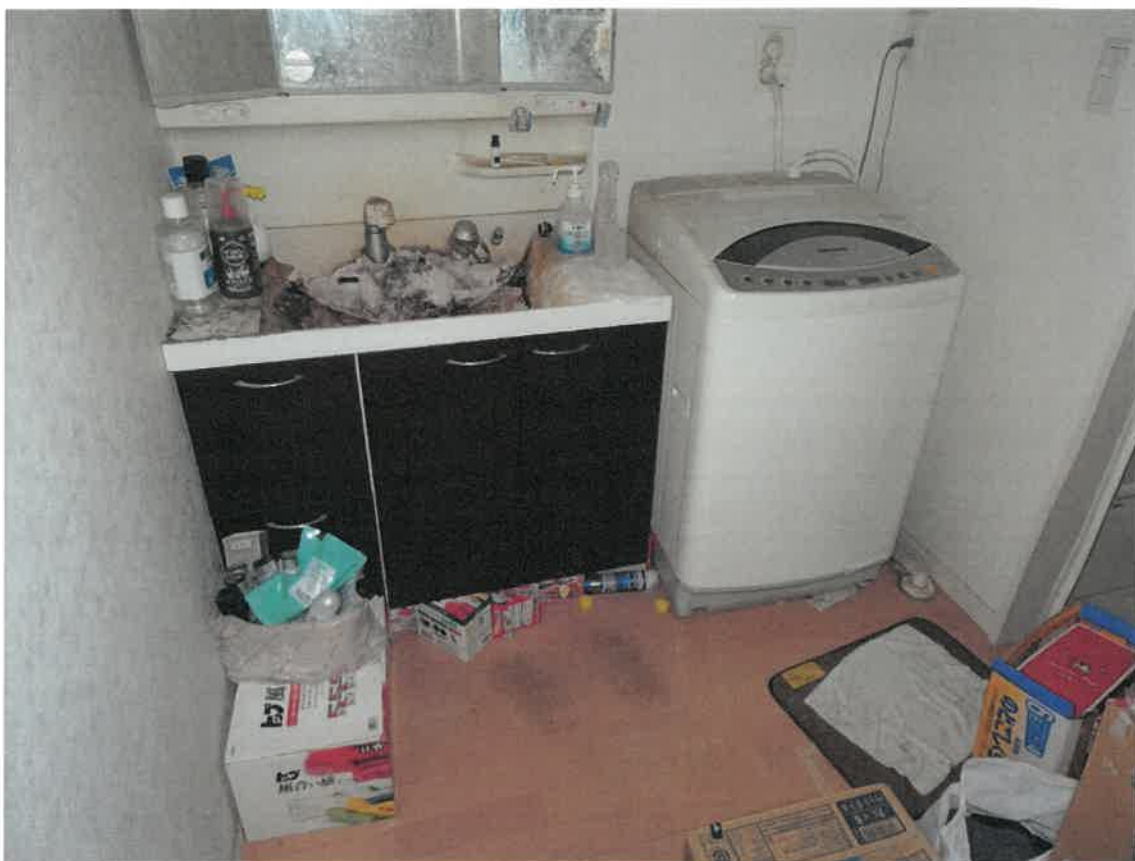


3 擁壁の亀裂



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

10



11



(14 枚目)

12



13 壁面のひび割れ



(15 枚目)



令和7年（ケ）第212号
令和7年8月8日 現地調査
令和7年9月2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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,070,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,940,000円
物件 2	金 6,130,000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き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	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地の北東側にカーポート、北西側にサイクルポートが設置されている。		
2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物にはロフト（床面積不算入）が存しており、2階の南東側の洋室に、昇降用の可動式ハシゴが設置されている。		

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）

位置・交通	J R 東海道本線 高槻駅 北西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 高槻市営バス 真上停留所 北東方 道路距離 約210m	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況を維持するものと予測する。	
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	宅地造成等工事規制区域、高度地区（第二種）等
画地条件	規模	105.32㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口：（北）約7.3m・奥行：約14～14.9m
	高低差等	西向き及び南向き下り傾斜の地勢にあり、北側接面道路とは略等高であるが、東側接面道路（階段状）より最大約2.1m高位で、南側接面道路より約2.1～2.5m高位である。
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m道路（建築基準法第42条第1項第2号）
	東側	幅員約2m道路（建築基準法上の道路非該当、階段状）
	南側	幅員約4.7m道路（建築基準法第42条第2項）
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	道路（階段状）
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	道路
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、通常のコスト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	旧住宅地図によると、昭和44年～平成14年は個人の住宅として利用されていた形跡が認められた。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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. 南側接面道路との間に築造されているコンクリート擁壁に、縦方向の亀裂が認められた。 2. 防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成18年5月17日新築 約19年 約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	塗り壁等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延91.93㎡ 増築は認められず，現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，経年による汚損，劣化が認められたが，建物内には動産類が多く存しており，目視による確認が出来なかった箇所に損傷等が存する可能性が考えられる。 また，目的建物の1階の内壁に亀裂が散見され，所有者によると北部地震によって生じたものとのことである。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ，現地調査を行った結果，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（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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	129,000	0.92	105.32	0.90	11,249,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高槻-26

公示価格等 146,000円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/113 = 標準画地価格 129,000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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近	環境 (※3)	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.10	1.00	1.13

(※2) 幅員

(※3) 居住環境

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状	その他 (※5)	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	0.90	0.92

(※4) 三方路

(※5) 高低差

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	200,000	91.93	0.17	3,126,000

ウ 現価率

経過年数 約19年 , 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 約6年 , 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約6年 / (経過年数約19年 + 経済的残存耐用年数約6年) } × (1 - 0.4)

= 0.17

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲10%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	11,249,000	0.50	法定地上権	5,625,000

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	11,249,000	- 5,625,000		1.00	0.70		3,940,000
2	3,126,000	+ 5,625,000	1.00	1.00	0.70	0	6,130,000
一括価格 (合計)							10,070,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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-26

所 在 : 高槻市真上町5丁目70番192「真上町5-49-12」
価 格 : 146,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線 高槻駅 北西方 約1,700m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 216㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西側6.0m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 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 9,000,331円 (土地)
物件2 : 3,558,004円 (建物)

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 間取略図

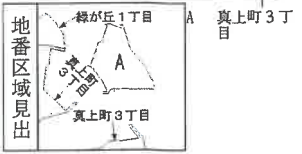
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高槻市真上町三丁目 |
| | 地 番 | 161番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市真上町三丁目161番地16 |
| | 家屋 番号 | 161番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 40.50平方メートル |







請求部分	所在	高槻市真上町三丁目				地番	161番16			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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		

登記年月日: 平成17年12月13日

前161-1 後161-1

地番 (ア) 161-1 (イ) -111~ (サ) -20

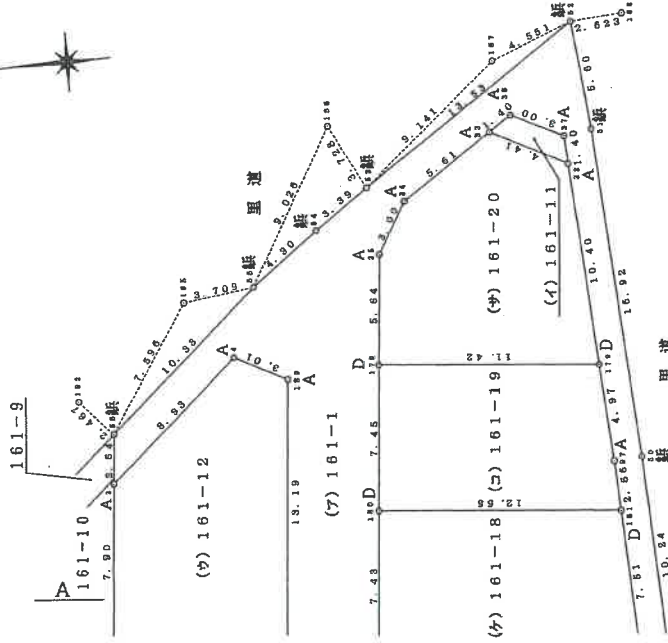
H17.12.13

1/3 地積測量図 図7-22

土地の所在 高槻市真上町三丁目



平成17年12月13日



座標リスト

NO	点名	X	Y
192	橋	137.878	79.812
193	70*2*2 (北/南)	132.022	84.135
194	70*2*2	113.797	92.382
195	湧水 (北/南)	105.032	94.867
196	70*2*2	99.184	96.871

境界点	境界線の種類
A	高槻市プレート
B	コンクリート杭
C	プラスチック杭
D	プレート

申請人

平成17年12月12日(作製)

土地測量調査士

作製者

縮尺 1/250 2240004

地積測量図写 (原図縮小)

登記年月日：平成17年12月13日

前161-1 後11

H7.12.13

(4)-11~ (4)-20

(ア) 161-1・ (イ) 161-20

33 地積測量図

土地の所在 高槻市真上町三丁目

座標求積表

地番 NO	標高	X	Y	辺長	測線
(2) 161-19 181 (	97 (	100.430	71.394	2.58	181- 97
179 (	179 (	100.547	73.857	4.97	97- 179
178 (	178 (	100.870	78.820	11.42	179- 178
180 (	180 (	112.250	79.974	7.48	178- 180
181 (	181 (	112.931	72.550	12.55	180- 181
		100.430	71.394		
倍面積	179.03958				
面積	89.519790				89.51 m ²
坪数	27.0773				
(9) 161-20 179 (	32 (	100.870	78.920	10.40	179- 32
34 (	34 (	101.847	89.238	4.41	32- 34
35 (	35 (	105.498	91.258	5.91	34- 35
36 (	36 (	110.188	88.178	3.00	35- 36
37 (	37 (	111.733	85.500	5.64	36- 37
38 (	38 (	112.250	79.974	11.42	37- 38
178 (	178 (	100.870	78.920		
倍面積	214.759388				
面積	107.3796790				107.37 m ²
坪数	32.4823				

*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座標求積表

地番 NO	標高	X	Y	辺長	測線
(2) 161-18 14 (	13 (	115.806	56.080	12.31	14- 13
15 (	15 (	117.932	43.815	2.30	13- 15
16 (	16 (	115.768	43.008	0.58	15- 16
18 (	18 (	115.218	42.805	2.90	16- 17
17 (	17 (	112.223	44.914	2.36	17- 18
18 (	18 (	111.555	48.425	10.82	18- 19
19 (	19 (	102.949	52.866	9.59	19- 187
187 (	187 (	99.603	54.613	14.87	187- 21
21 (	21 (	114.463	55.865	2.35	21- 14
14 (	14 (	116.806	56.080		
倍面積	239.431376				
面積	119.7106890				119.71 m ²
坪数	36.3124				
(2) 161-18 187 (	98 (	99.653	54.513	7.24	187- 98
190 (	190 (	99.800	61.756	0.10	98- 190
94 (	94 (	99.871	61.856	13.98	190- 24
21 (	21 (	113.795	83.139	7.30	24- 21
187 (	187 (	114.463	55.865	14.87	21- 187
		99.653	54.513		
倍面積	210.854287				
面積	105.9271435				105.92 m ²
坪数	31.8614				
(2) 161-17 190 (	81 (	99.871	51.856	1.84	190- 81
183 (	183 (	100.079	63.892	0.19	81- 183
182 (	182 (	100.088	63.890	13.58	183- 182
24 (	24 (	113.611	65.143	2.01	182- 24
190 (	190 (	113.795	83.139	13.98	24- 190
		99.871	51.856		
倍面積	65.346989				
面積	27.8744948				27.87 m ²
坪数	8.3715				
(2) 161-13 183 (	181 (	100.088	53.890	7.51	183- 181
190 (	190 (	100.430	71.394	12.55	181- 190
182 (	182 (	112.931	72.550	7.43	190- 182
183 (	183 (	113.611	65.143	13.58	182- 183
		100.088	53.890		
倍面積	184.429053				
面積	97.2145255				97.21 m ²
坪数	29.4073				

*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作製者

土地家屋調査士

平成17年12月12日(作製)

申請人

縮尺

2240006

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成18年5月18日

各階平面図

家屋番号
161番16

建物図面

418.5-18

建物の所在
高槻市真上町3丁目161番地16

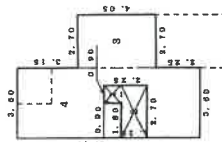
1階



求積表

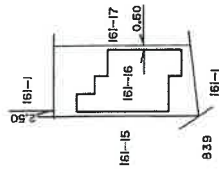
1	1.80 x 1.80 =	3.2400
2	3.60 x 7.65 =	27.5400
3	7.65 x 2.70 =	20.6550
合計		51.4350
床面積		51.43㎡

2階



求積表

1	-0.90 x 0.90 =	-0.8100
2	-2.70 x 1.35 =	-3.6450
3	4.05 x 2.70 =	10.9350
4	9.45 x 3.60 =	34.0200
合計		40.5000
床面積		40.50㎡



平成十八年五月十八日

作成者
土地家屋調査士

平成18年5月17日作成

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

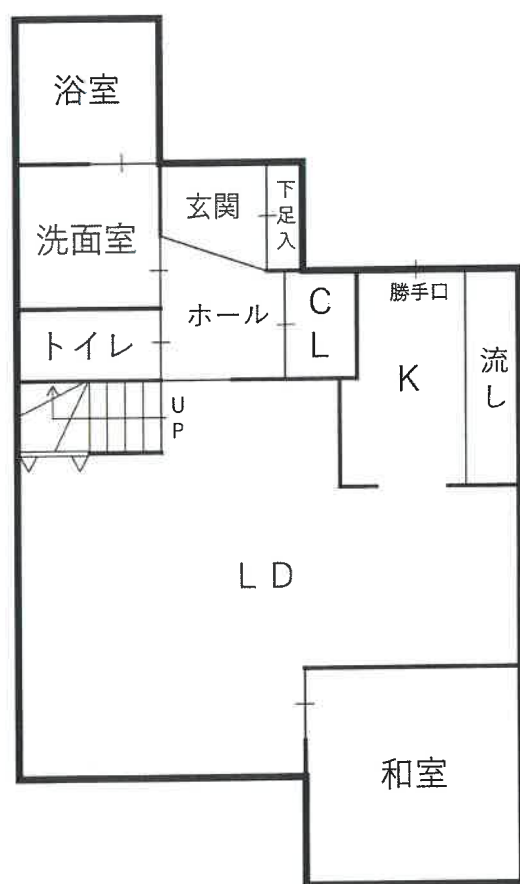
2240308

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

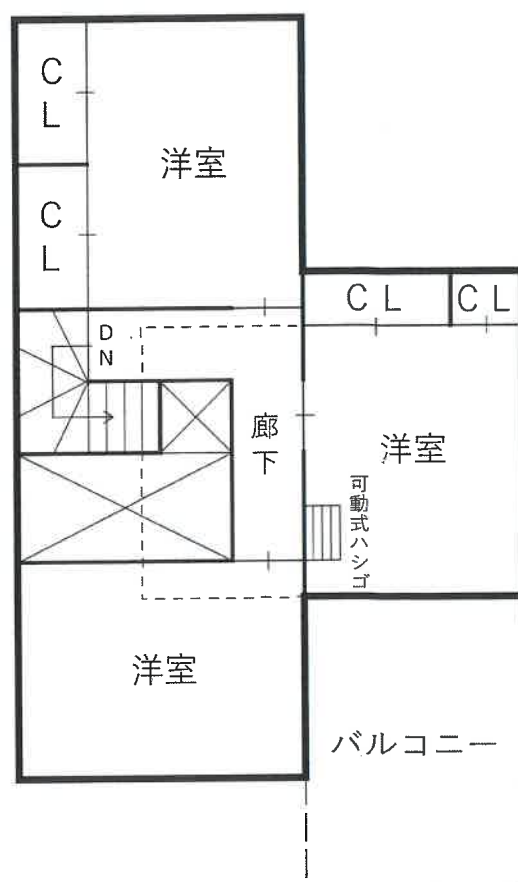
間取略図



1階



2階



ロフト