

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、入札が無効となる場合があります。**※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 ☐ 令和
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陳述者ではありません。	
☐ 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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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作るものです。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。
- 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月以下の懲役又は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 ☐ 令和
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)	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

- 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月以下の懲役又は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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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(代表者を除く)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 7 年 6 月 3 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 6 月 3 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 670, 000 1, 336, 000	一括	340, 000	54, 008	16, 157
1	1, 350, 000				
2	320, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 高槻市安岡寺町一丁目
地 番 621番139
地 目 宅地
地 積 148.51平方メートル

共有者 A 持分4分の2

2 所 在 高槻市安岡寺町一丁目621番地139
家屋 番号 621番139
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 48.02平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.85平方メートル

共有者 A 持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 6 日

大阪地方裁判所第 1 4 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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

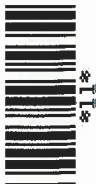
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件建物および土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 高槻市安岡寺町一丁目
地 番 621 番 139
地 目 宅地
地 積 148.51 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

2 所 在 高槻市安岡寺町一丁目 621 番地 139
家屋 番号 621 番 139
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2



令和 6 年(ヌ)第 6 4 号
令和 6 年 5 月 7 日受理
令和 年 月 日提出
6. 5. 30

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 高槻市安岡寺町一丁目
地 番 6 2 1 番 1 3 9
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

2 所 在 高槻市安岡寺町一丁目 6 2 1 番地 1 3 9
家屋 番号 6 2 1 番 1 3 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高槻市安岡寺町1丁目69-7			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ （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 種類：車庫 ☒ ある 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約21.85㎡			
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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者及び同居家族の氏名（漢字表記）
- (2) 郵便受けの表示 なし

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。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地は西側接面道路とほぼ等高であるが、宅盤（建物が接する地面）は西側接面道路より約4.5m高い位置に存在する。
- (4) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

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り、堀込車庫が存在する。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、犬用ゲージ、仏壇、日常生活用品等の動産類が存在する。その他の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物の玄関前階段、1階和室の襖及び障子、2階和室の襖に破損箇所がある。1階和室及び1階洋室の天井クロスに剥がれ部分がある。その他目的建物内にて小型犬が1頭飼育されているため、室内には引っ掻き傷が散見されるとともに、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 目的建物には、はっきりと感じられるほどの傾きはなかったが、戸の開閉がしにくい箇所があった。

4 その他

本件は共有持分2分の1の売却である。

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

(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
☒ B (Aの夫、共有者)	1、目的建物は、私とA及びC (Aの子) の3人が住居として使用しています。 2、目的土地に関して、境界争いはありませんが、南側隣地の壁面が少し歪んできており、目的土地内の階段部分に雨水が染み出してきます。また東側隣地の壁面も少し歪んできているようです。 3、目的建物は、増築・改築していません。 4、目的建物に現在雨漏りはありませんが、放置しておくと危ないと業者に指摘されています。 5、目的建物は、施工状態が悪く、木材から釘が飛び出している箇所が複数確認できています。 6、車庫内の軽自動車とバイクは私の所有物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述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

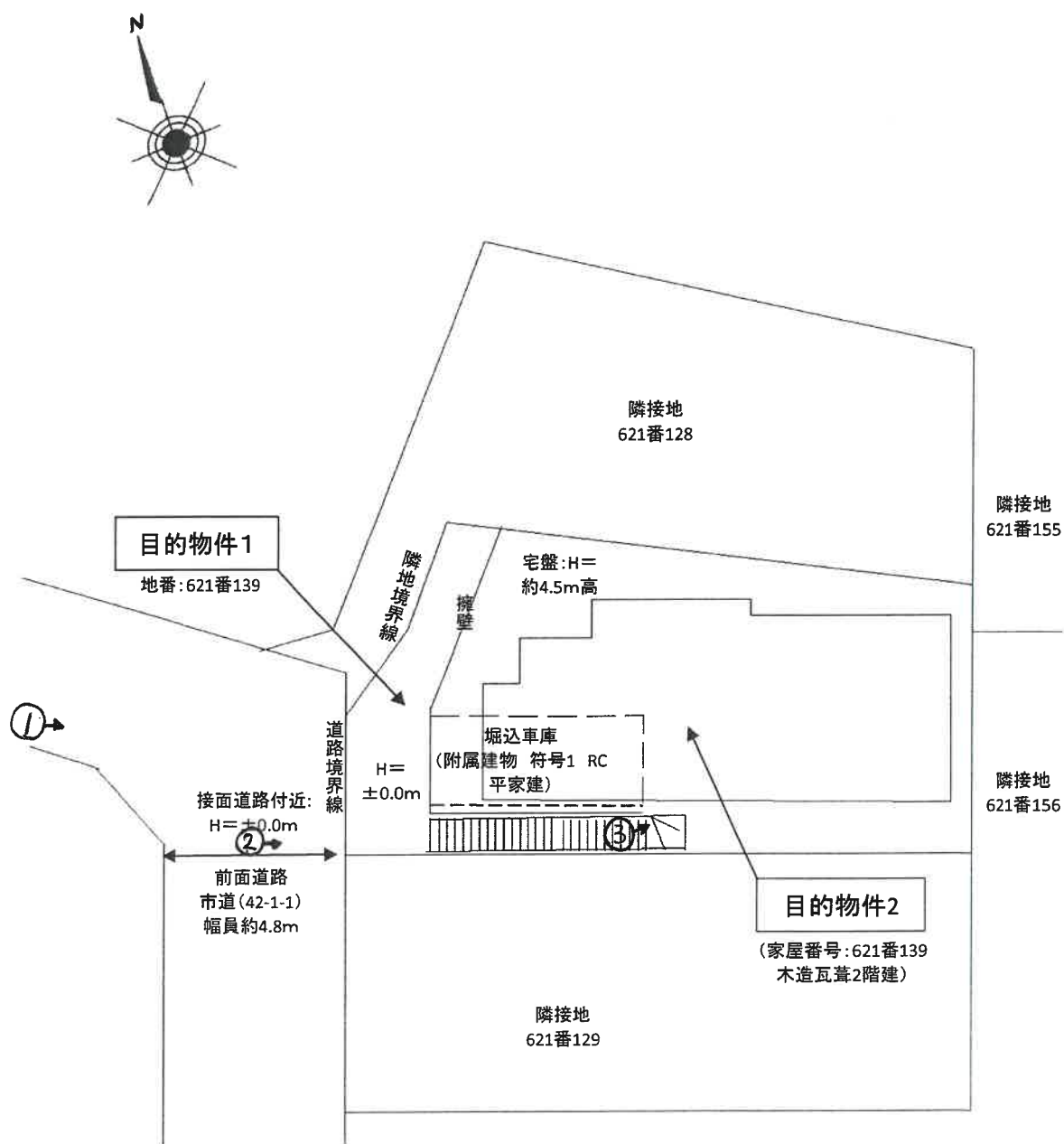
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6 年 5 月 7 日 9:20 - 9:50	高槻市役所	課税関係等調査
6 年 5 月 7 日 10:40 - 10:55	大阪法務局北大阪支局	公図等調査
6 年 5 月 7 日 11:30 - 11:40	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、照会書等手交、Cと面談
6 年 5 月 1 3 日 13:40 - 13:45	物件所在地	在宅要請書照会書等手交（回答あり）、Aと面談
6 年 5 月 1 7 日	執行官室	回答書及び間取図受領
6 年 5 月 2 4 日 9:20 - 10:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同、Bと面談
年 月 日 : - :		
(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 を立ち会わせ、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。 ☐		

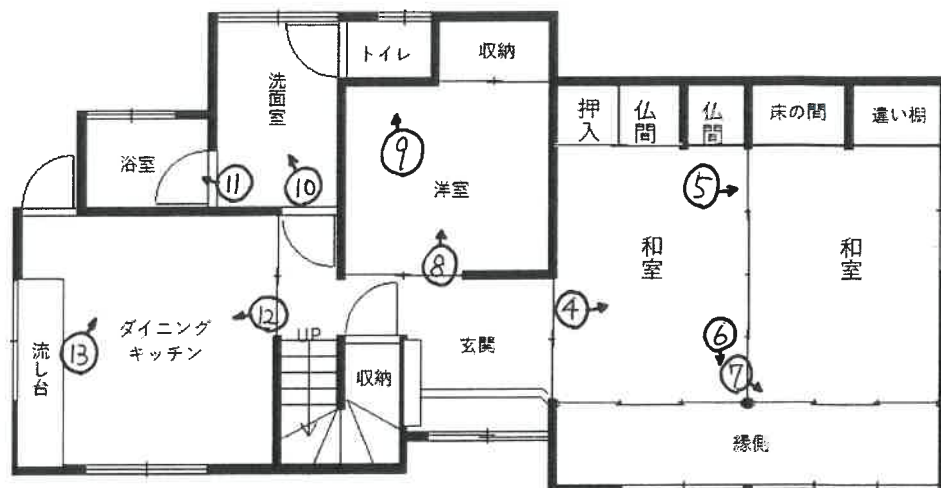
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

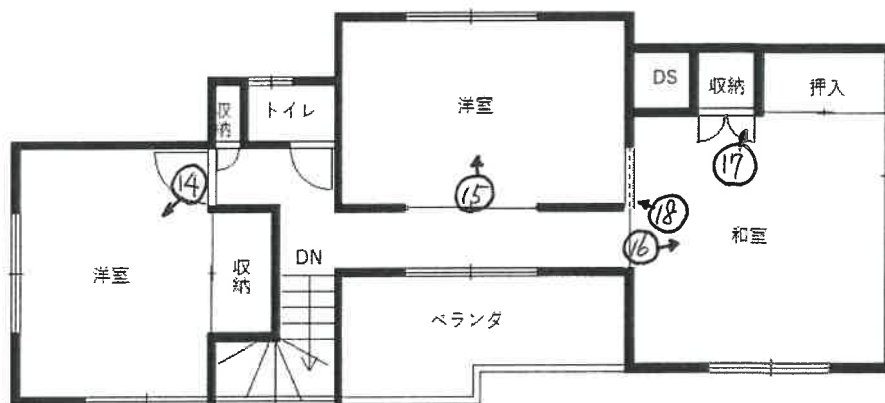




1階



2階



掘込車庫



① 目的建物



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭

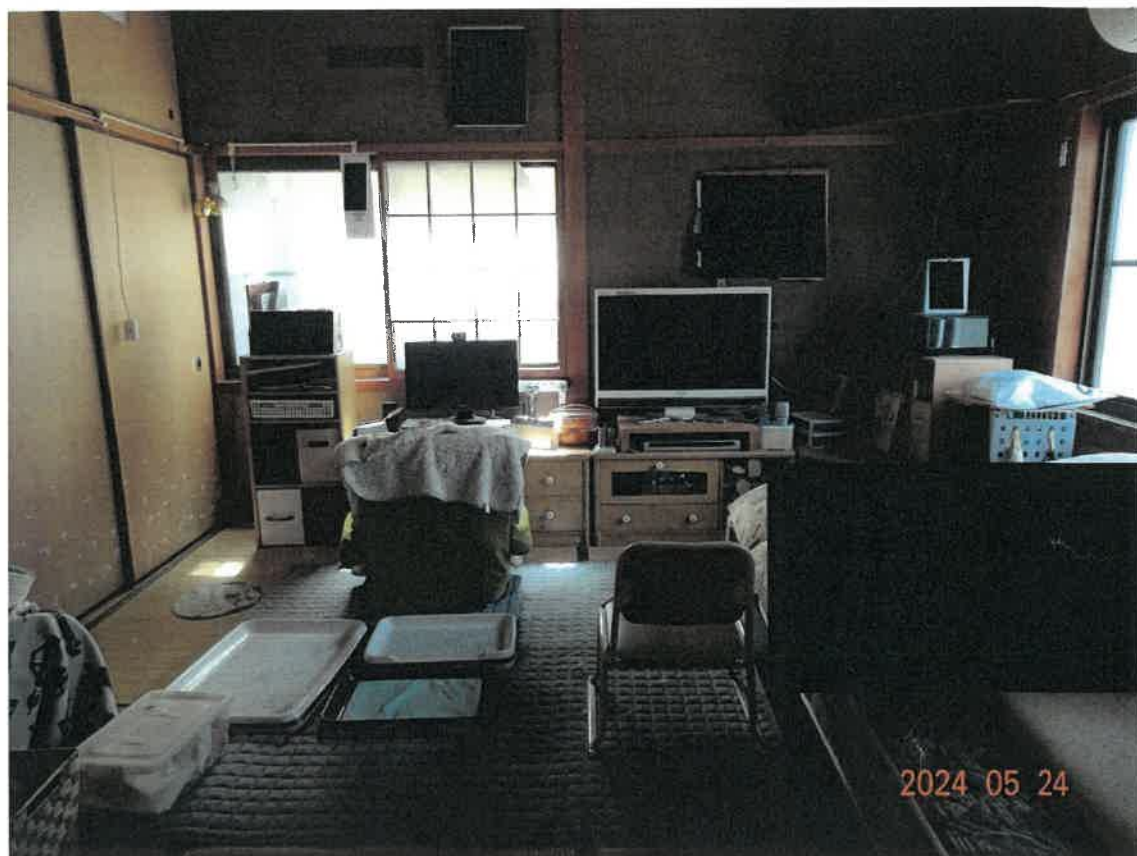


(15 枚目)

⑮



⑯



(16 枚目)

⑪

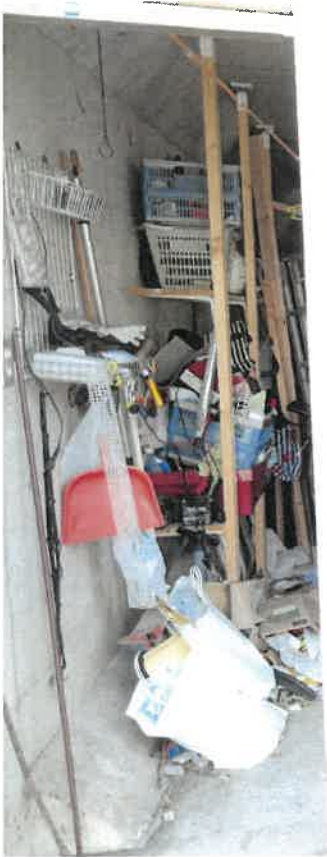


⑫



(17 枚目)

19



求 意 見 書

池 木 俊 博 殿

令和 7年 4月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 4 月 21 日

評価人

池 木 俊 博

印

物 件 目 録

1 所 在 高槻市安岡寺町一丁目
地 番 621番139
地 目 宅地
地 積 148.51平方メートル

共有者 A 持分4分の2

2 所 在 高槻市安岡寺町一丁目621番地139
家屋 番号 621番139
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 48.02平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.85平方メートル

共有者 A 持分4分の2



(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ） 第64号
令和6年5月24日 現地調査
令和6年5月31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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,930,000円
物件2	金 450,000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	同左
2	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	(1) 目的土地の所有権は共有者Aが持分4分の2、共有者Bが持分4分の2となっており、本件における評価対象は共有者Aの所有権持分である。 (2) 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、土地全部事項証明書（地積測量図）と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	(1) 目的建物の所有権は共有者Aが持分4分の2、共有者Bが持分4分の2となっており、本件における評価対象は共有者Aの所有権持分である。 (2) 目的建物は主である建物（木造瓦葺2階建）の居宅部分と附属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）の掘込車庫部分から構成される。本件では、主である建物と附属建物を一体として評価し、再調達原価及び減価修正において当該要因を考慮する。 (3) 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致を確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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）

位置・交通	J R 東海道本線 高槻駅 北西方 道路距離 約2.9 k m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 高槻市営バス 服部バス停 東方 道路距離 約200m	
付近の状況	中規模の低層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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	・外壁後退：道路に接する部分を除き北側隣地境界線から1.0m ・第1種高度地区 ・立地適正化計画：居住誘導区域 ・北側斜線規制、日影規制（1.5m/3-2h） ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・高槻市景観計画区域（市内全域）
画地条件	規模	148.51㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約5m・奥行約17m
	高低差等	建物の地盤面（GL）は道路より約4.5m高い。
接面道路の状況	北西側	幅員約4.8m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	北東側	戸建住宅
	北西側	市道
	南東側	駐車場、戸建住宅
	南西側	戸建住宅
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・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	債務者からの聴聞によると、「過去の地震などに起因して南西側及び南東側隣地の壁面が少し歪んでいるほか、目的土地内の階段に雨水がしみ込んでいる。また、構造強度上、目的建物の建替の際には掘込車庫上に建物を配置することができない可能性がある。」とのことである。造成地の地盤及び擁壁の状況により建替時の建物配置計画や建物規模が制約を受ける可能性があり、土地価格への影響を考慮する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物及び附属建物	
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）昭和59年3月18日 新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	繊維壁、ビニールクロス等
	天 井	板張り、ビニールクロス等
	床	畳、板張り、ボード等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	附属建物（種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸 屋根平家建） 外壁・内壁・天井・床：コンクリート
床面積（現況）	延 140.25㎡ （主である建物118.40㎡、附属建物21.85㎡） 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	2階建＋地下1階（車庫）
	現況用途	居宅、車庫
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は普通程度。築後多年が経過しており、経年相当の劣化及び損耗が認められる。戸の開閉に支障があるなど建物の傾きが懸念される箇所があった。また、1階和室の襖及び障子、2階和室の襖に破線箇所があるほか、複数個所で天井クロスの剥がれ、小型犬によると推定される損傷個所が見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ②現地調査及び建物の構造及び屋根部材等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いが、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。 ③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

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	105,000	0.67	148.51	2/4	0.90	4,701,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高槻-11

公示価格等 107,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/99 ÷ 標準画地価格 105,000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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	0.98 駅距離-2	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 方位+1	1.00	0.95 不整形-5	0.70 地盤の状況等-30	0.67

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	持分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
2	182,000	140.25	0.04	2/4	511,000

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数40年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)
 ÷ 0.04

※ 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	4,701,000	0.10	場所的利益	470,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	4,701,000	－ 470,000		0.65	0.70		1,930,000
2	511,000	＋ 470,000	1.00	0.65	0.70	0	450,000
一括価格 (合計)							2,380,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件評価対象は、目的不動産の所有権（持分4分の2）である。単独での不動産運用ができず、持分による使用（民法249条）又は分割請求（同法256条、258条）等による使用方法に限定されるため、共有減価を考慮する必要がある。本件では、市場流動性の低下の程度を勘案して、当該共有減価0.65（▲35%）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 地価公示 高槻-11

所 在 : 高槻市安岡寺町2丁目426番151「安岡寺町2-27-14」
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 高槻駅 北西方 約3.9km (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 6m 市道
用途指定等 : 第一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6年度)

物件1 : 9,169,007円
物件2 : 2,329,609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 高槻市安岡寺町一丁目
地 番 621番139
地 目 宅地
地 積 148.51平方メートル
共有者 A 持分4分の2

2 所 在 高槻市安岡寺町一丁目621番地139
家屋 番号 621番139
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 48.02平方メートル

(附属建物)

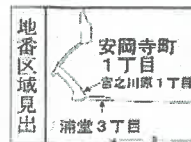
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.85平方メートル
共有者 A 持分4分の2







(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 B 浦堂3丁目 安岡寺町1丁目

請 求 部 分	所 在				高槻市安岡寺町一丁目				地 番		621番139	
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分		座標系 又は 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		昭和58年9月20日				備 付 日 (原図)				補 記 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6年3月18日
大阪法務局北大阪支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：昭和58年10月21日

S58.10.21

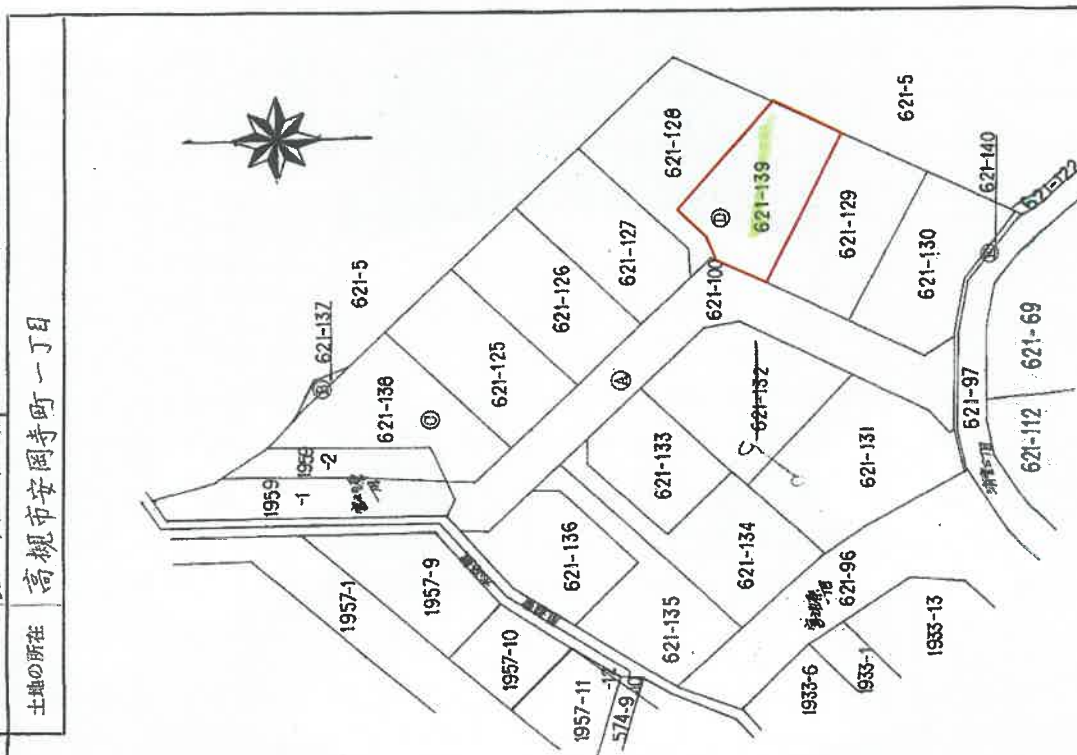
第 621-100 図

土地所在 地積測量図

地番 621-100, 621-137~140

土地の所在 高槻市安岡寺町一丁目

1/5



申請人

58年10月14日(作製)

作製者

縮尺 1/500

2012610

これは図面に記号されている内容を証明した地図である。
令和6年3月18日 大阪法務局北大阪支局 登記官

請求番号：4-2

(1/5)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年10月21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6年3月18日 大阪法務局北大阪支局

登記書

請求番号：4-2

(2/5)

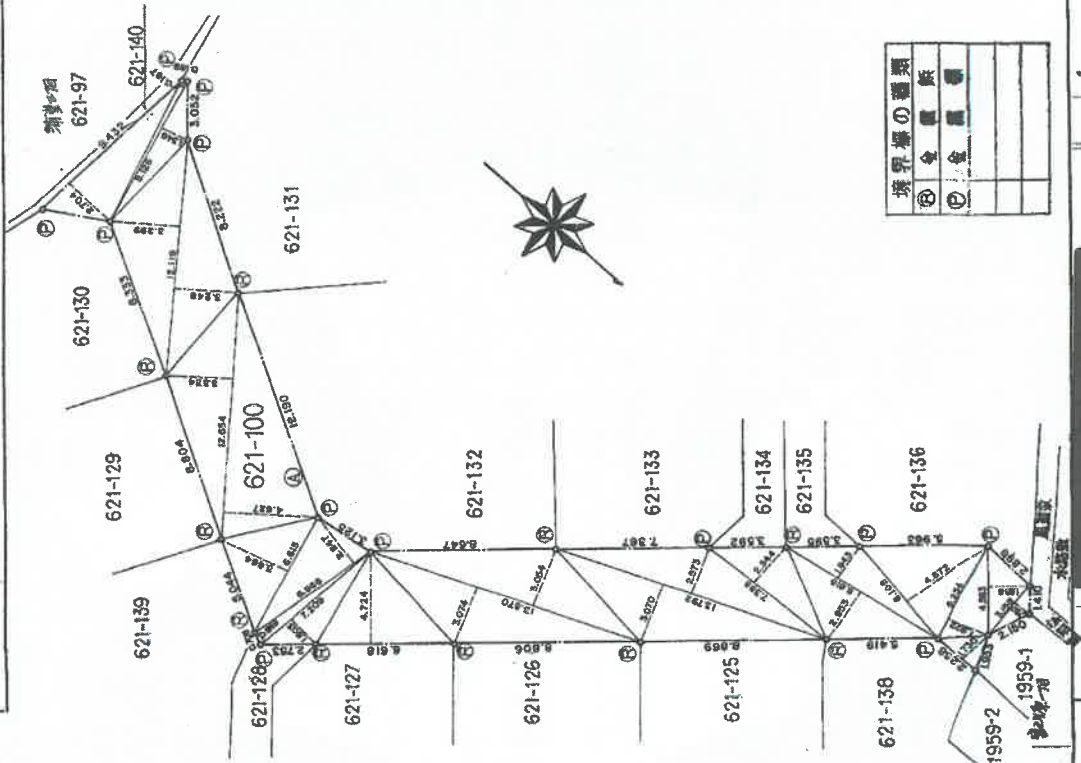
前621-100 後新 621-100,-137~-140

S58.10.21

地積測量図

地番 621-100

土地の所在 高槻市安国寺町一丁目



境界線の種類	
①	全地積
②	全面積
③	全容積

チャップ	NO	チャップ	分母	分子	分母	分子
621-100	1	3.158	0.797	2.518926		
	2	4.563	1.988	9.071244		
	3	2.258	1.730	3.906340		
	4	5.254	1.922	10.098188		
	5	6.108	4.672	28.536576		
	6	8.815	1.943	17.127545		
	7	8.815	2.953	26.030695		
	8	7.355	2.344	17.240120		
	9	13.792	2.573	35.486816		
	10	13.792	3.070	42.341440		
	11	13.570	3.054	41.442780		
	12	13.570	3.074	41.714180		
	13	6.618	4.724	31.263432		
	14	7.209	1.803	12.997827		
	15	7.209	0.649	4.678641		
	16	6.966	2.947	20.528802		
	17	6.615	3.664	24.237360		
	18	12.654	4.627	58.550058		
	19	12.654	3.334	42.188456		
	20	12.119	3.248	39.362512		
	21	12.119	3.299	39.980581		
	22	8.126	1.348	10.953848		
	23	8.126	0.167	1.357042		
	24	9.432	2.704	25.504128		
			1/2	587.115517		
				293.5577585		293.555m ²

申請人

58年10月14日(作)

作製者

縮尺 1/250

2012611

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年10月21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。
令和6年3月18日 大阪法務局北大阪支局

前 621-100 後・新 621-100, -137~-140 S58.10.21

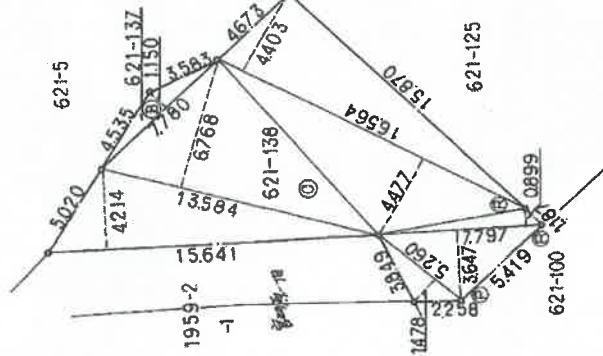
地 積 測 量 図

地 番 621-137, -138

土地の所在 高槻市安岡寺町1丁目

** カンパ 柱地キヨウ **

カバン	NO	チヤウ	サカ	ハチ	サキ
621-137	1	7.780	1.150	8.947000	
③			1/2	4.473500	4.47
621-138	1	15.641	4.214	65.911174	
④	2	13.584	6.768	91.936512	
	3	16.564	4.477	74.157028	
	4	16.564	4.403	72.931292	
	5	7.797	0.899	7.009503	
	6	7.797	3.647	28.435659	
	7	5.260	1.478	7.774280	
			1/2	348.155448	
				174.077724	174.07



境界線の種類
① 金 属 杭
② 金 属 杭
③ 金 属 杭
④ 金 属 杭
⑤ 金 属 杭
⑥ 金 属 杭
⑦ 金 属 杭
⑧ 金 属 杭
⑨ 金 属 杭
⑩ 金 属 杭

申請人

58 年 10 月 13 日作成

作製者

縮尺 1/250

2012612

(3/5)

請求番号：4-2

登記年月日：昭和58年10月21日

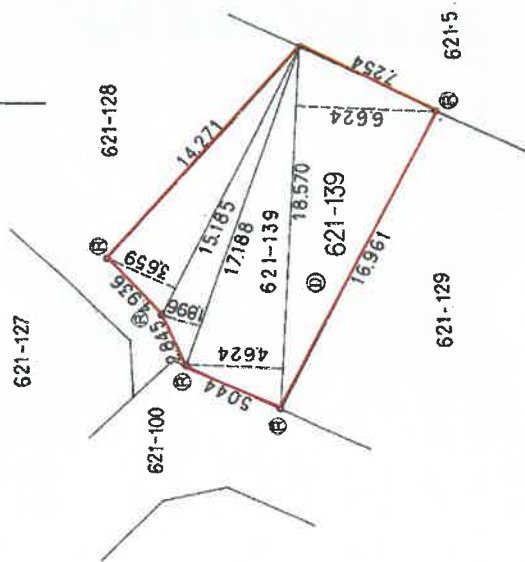
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年3月18日 大阪法務局北大阪支局 登記官

前621-100 後・新 621-100.-137~-140 S58.10.21

地 番 621-139 地 積 測 量 図

土地の所在 高槻市安岡寺町一丁目

4/5



** カンパ 株式会社ヨリ **

カ	NO	子	分	ハ	セ	セ
621-139	1	18.570	6.624	123.007680		
	2	18.570	4.624	85.867680		
	3	17.188	1.896	32.388448		
	4	15.185	3.659	55.561915		
		キ	イ	297.025723		
		1/2		148.5128615		148.51㎡

境界線の種類	
①	金 庫 庫
②	金 庫 庫
③	金 庫 庫
④	金 庫 庫
⑤	金 庫 庫
⑥	金 庫 庫

作製者 土

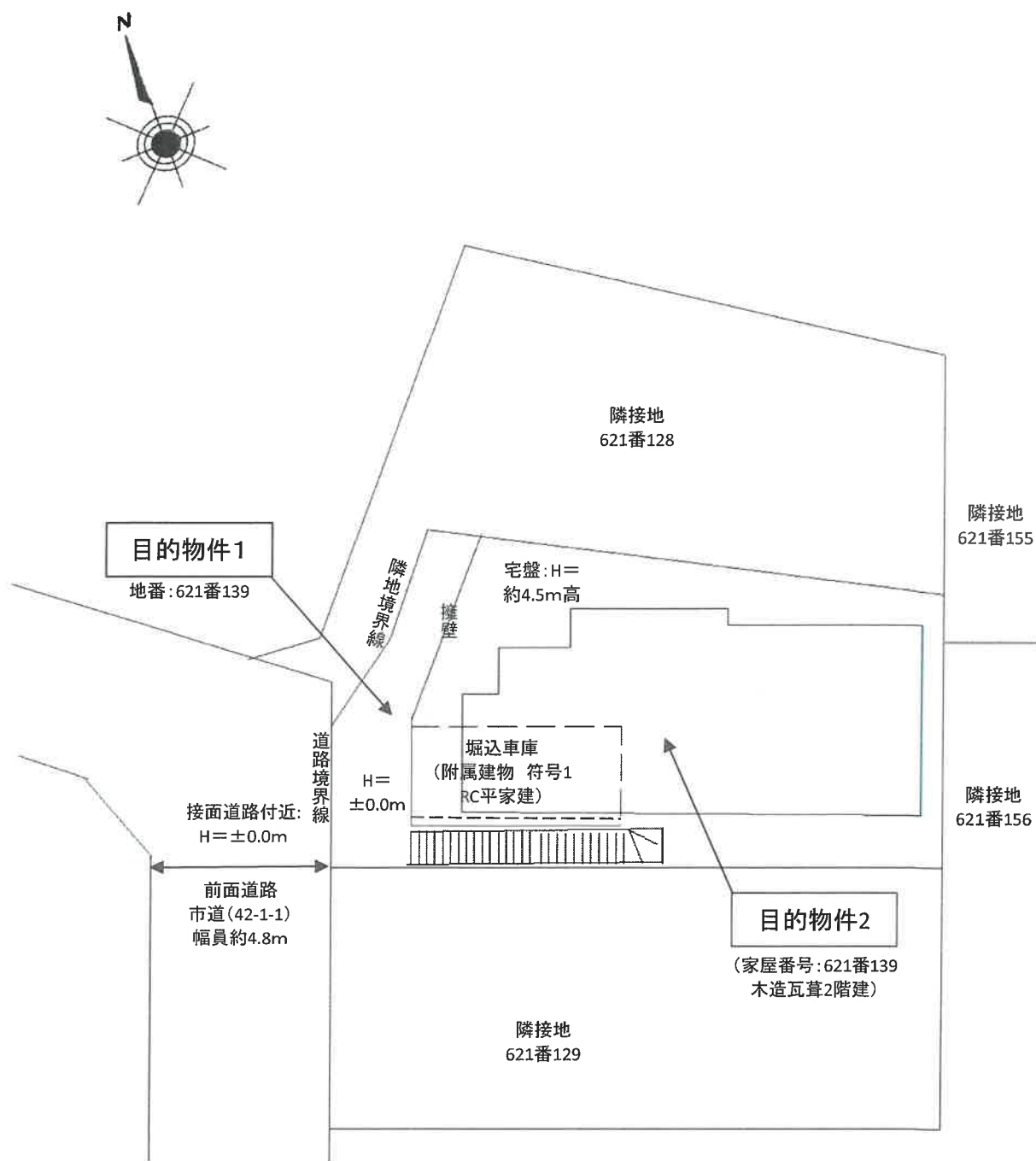
申請人

縮尺 1/250

58年10月13日作成

2012613

請求番号：4-2 (4/5)



登記年月日：昭和59年3月22日

區
面
平
階
各

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

621番139

如海圖

高槻市安園寺町／丁目62／番地／39

4559 3.22

1階平面図

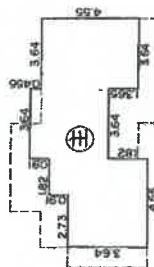


床面積

3.64	x	0.91	=	3.3124
5.005	x	1.82	=	9.1091
6.37	x	2.73	=	17.3901
5.915	x	1.82	=	10.7653
<u>5.46</u>	x	<u>5.46</u>	=	<u>29.8116</u>
				<u>70.3885</u>

70.38 m²

2 階平面図

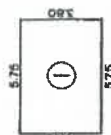


床面褥

3.64	x	2.73	=	9.9372
4.55	x	1.82	=	8.2810
3.64	x	3.64	=	13.2496
4.55	x	3.64	=	16.5620
				<u>48.0298</u>

48.02 m²

平面図



床面槽

$$3.80 \times 5.75 = 21.8500$$

作者

21 日作(日)

250

申請人

縮尺

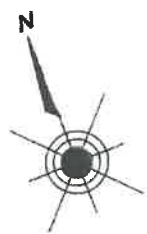
2013514

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6年3月18日 大阪法務局北大阪支局

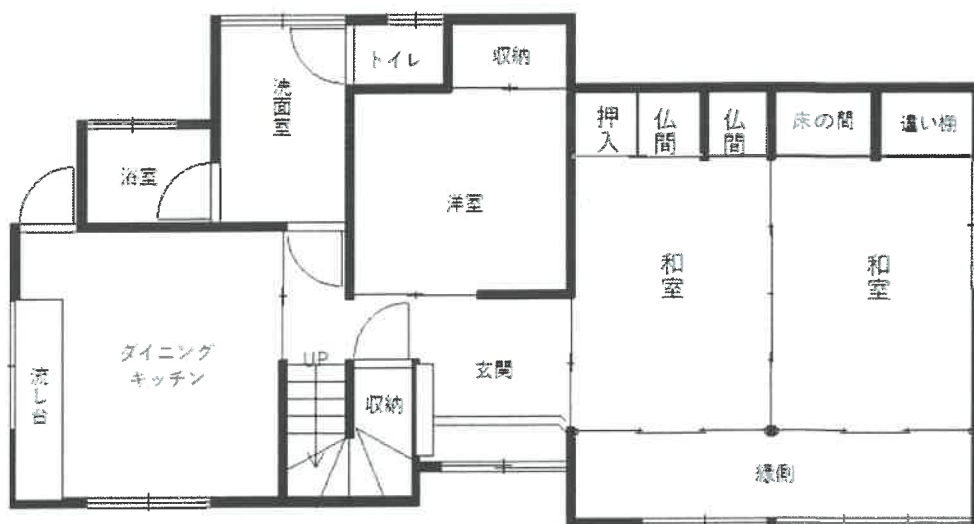
大阪法務局 北大阪支局

Figure 4

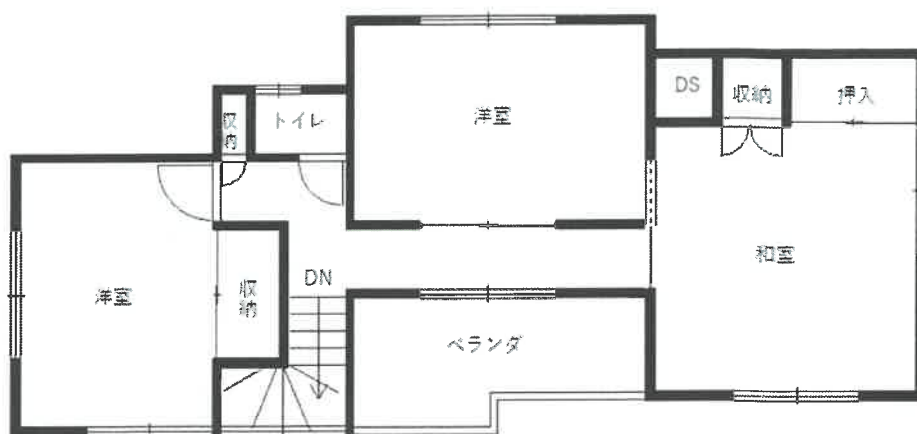
图求增长率: 4-3



1階



2階



掘込車庫

