

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 ☐ 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 ☐ 令和	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	(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 ☐ 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

- 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 5月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 5月30日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月12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 6月25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 5月15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	5, 070, 000 4, 056, 000	一括	1, 020, 000	59, 977	非課税
1	2, 310, 000				
2	2, 760, 000				



物 件 目 録

1 所 在 池田市古江町

地 番 1番219

地 目 宅地

地 積 311.65平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分5分の1

2 所 在 池田市古江町1番地219

家屋 番号 1番219

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.28平方メートル

2階 61.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約38平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室・物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約14平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分5分の1

物 件 明 細 書

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 上 本 聡 宏

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 池田市古江町

地 番 1番219

地 目 宅地

地 積 311.65平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分5分の1

2 所 在 池田市古江町1番地219

家屋 番号 1番219

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.28平方メートル
2階 61.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約38平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室・物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約14平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分5分の1



令和 6年(ケ)第 559号
令和 7年 2月 13日受理
令和 年 月 日提出
7.3.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 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 池田市古江町

地 番 1番219

地 目 宅地

地 積 311.65平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分5分の1

2 所 在 池田市古江町1番地219

家屋 番号 1番219

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.28平方メートル

2階 61.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	池田市古江町1番219（住居表示未実施）		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：「その他の事項」のとおり 構造：「その他の事項」のとおり 床面積：「その他の事項」のとおり }		
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（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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 前所有者の姓
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっているほか、南側が附属建物である掘込車庫の、北東側がボイラー室・物置の敷地となっている。
- (3) 目的土地は、東から西にかけて下り傾斜地に位置しており、接面道路と西側で最大約3メートルの高低差があり（目的土地が高位）、南側の掘込車庫及び東側部分が等高に接面している。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

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である。
 - (2) 目的建物内部は、次の損傷が見られるように管理状態が悪く、経年以上の損傷が見られる。
なお、次に挙げた損傷よりも軽微なものが複数見られる。
 - ア 1階西側の納戸、南西側和室の縁側の天井が崩落している。
 - イ 1階ダイニングキッチンの天井に2か所穴が空いている。
 - ウ 掘込車庫の天井のコンクリートが剥離した部分があり、同部分で錆びた鉄筋が露出している。
 - (3) 目的建物内部は、各部屋とも多数の動産が存置されているが長期間放置されたものと思われる、生活実態は認められない。
 - (4) 物件目録にない附属建物
 - ア 種類：車庫
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
面積：約38平方メートル
 - イ 種類：ボイラー室・物置
構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建
面積：約14平方メートル
- 4 目的土地における再築の可否等については評価書を参照されたい。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
申立人代理人	目的建物は、空き家です。 目的土地は、市街化調整区域に指定されていますが、池田市の条例に基づいて再築可能だと考えています。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月14日 15:15 - 15:20	執行官室	申立人代理人に聴取（電話）
令和7年2月21日 11:35 - 11:45	池田市役所	課税等調査
令和7年2月21日 12:00 - 12:10	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年2月26日 11:15 - 11:30	北区西天満2	申立人代理人から鍵借用、面談
令和7年2月28日 14:30 - 16:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和7年2月28日 16:40 - 16:50	北区西天満2	申立人代理人に鍵返還、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。

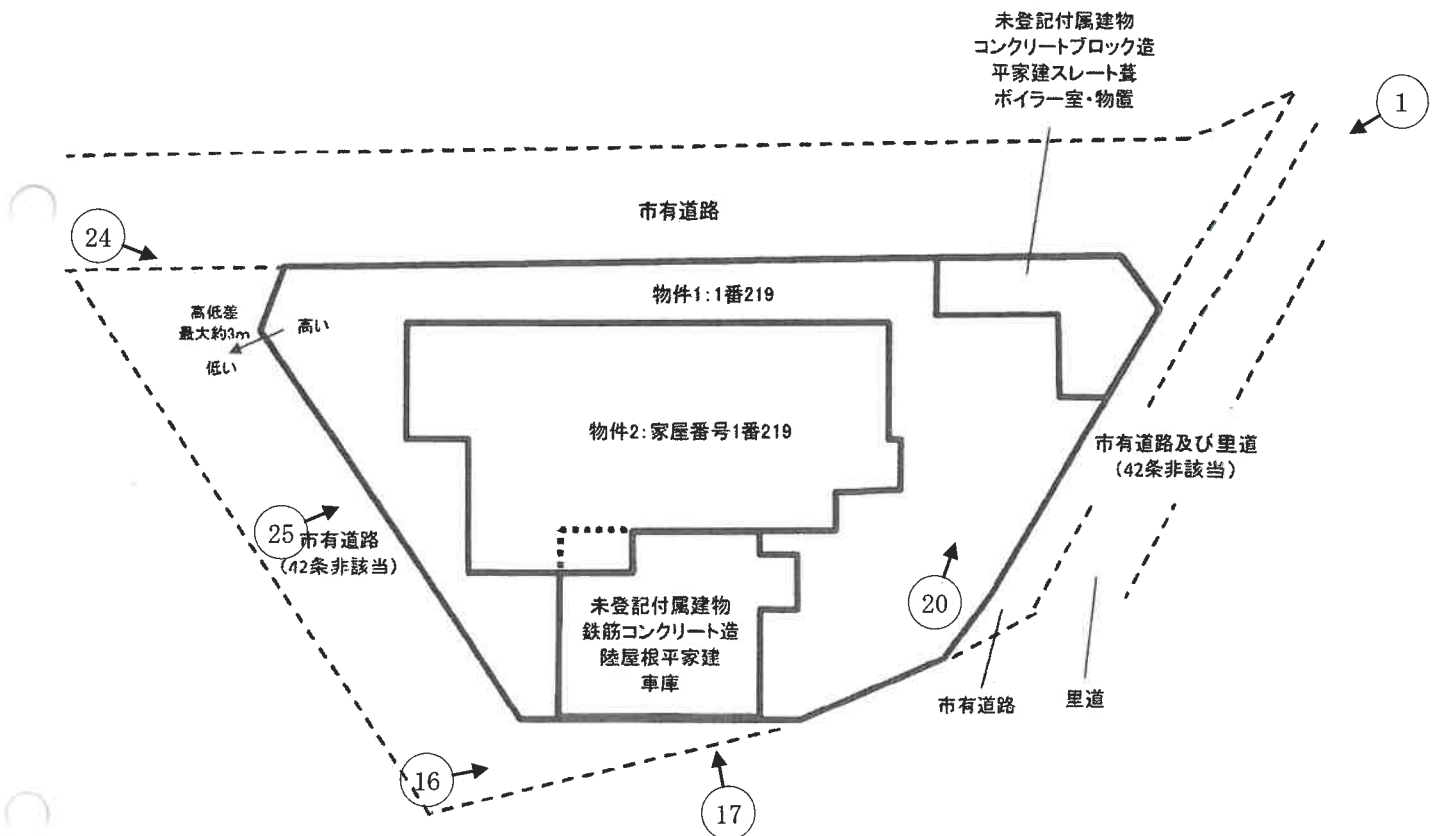
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(略図)

令和6年(ケ)第559号



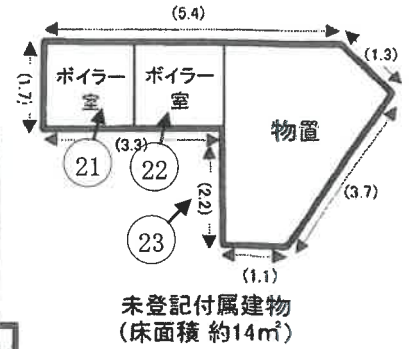
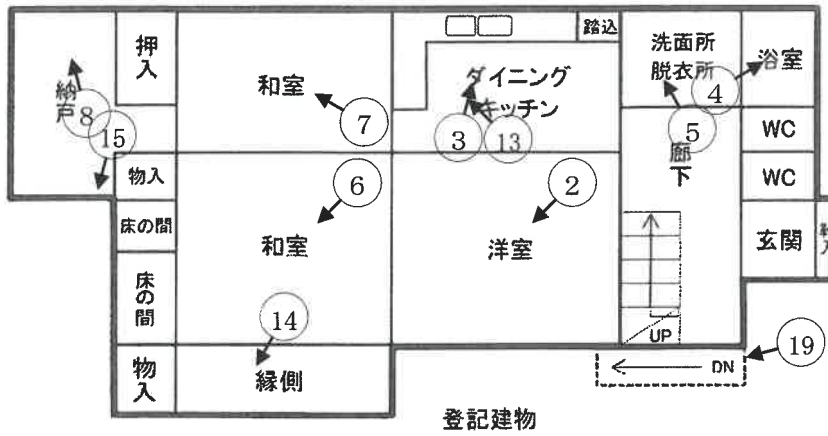
(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図

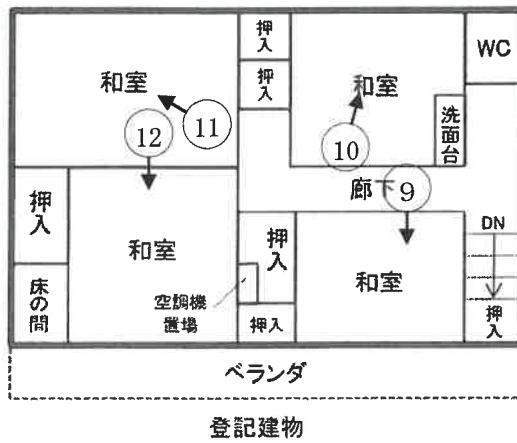
令和6年（ケ）第559号



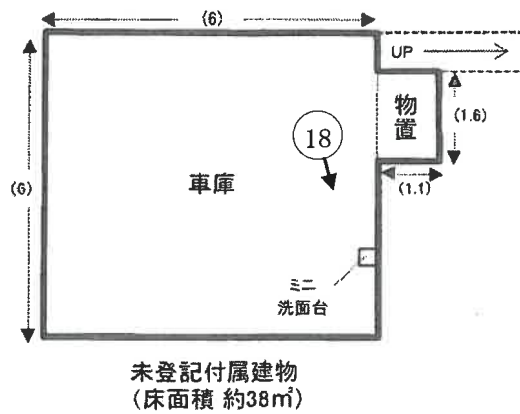
1F



2F



堀込車庫



(← ○ 写真撮影場所・方向)

(単位：約m)

	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

	1 3
	1 4
	1 5

 2025/ 2/28	1 6
 2025/ 2/28	1 7
 2025/ 2/28	1 8

	19
	20
	21

	2 2
	2 3
	2 4



2 5

令和6年（ケ） 第559号

令和7年2月28日 現地調査

令和7年3月7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 5, 070, 000円		
内 訳 価 格		
物件1	金	2, 310, 000円
物件2	金	2, 760, 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 6 1 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 5 8 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、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）及び同建物の南側に存する未登記の附属建物（堀込車庫）、北東側に存する未登記の附属建物（ボイラー室・物置）の敷地となっている。		
2	法務局備付の建物図面を基に現地にて計測した結果、目的建物（主たる建物）の南側に未登記の附属建物（堀込車庫）、北東側に未登記の附属建物（ボイラー室・物置）が存することを確認した（別添「土地建物位置関係図（略図）」及び「間取略図」参照）。		

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	能勢電鉄妙見線 鼓滝駅 南東方 道路距離 約630m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅等を中心とする住宅地域		
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	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	法22条区域	
	その他の規制	鼓ヶ滝山風致地区（建ぺい率40％以下、絶対高さ15m以下等）、宅地造成工事規制区域、砂防指定地	
画地条件	規模	311.65㎡	
	形状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約26m（北辺）・奥行約15m（最大）	
	高低差等	東から西にかけた下り傾斜地	
接面道路の状況	北側	幅員約4m市有道路（建築基準法第42条1項5号）	
	南西側	幅員約4m市有道路（建築基準法非該当）	
	南東側	幅員約3m市有道路及び里道（建築基準法非該当）	
	接道状況	三方路、最大約3m高位接面	
土地の利用状況等	現況	一般住宅	
	南東側	道路	
	南西側	道路	
	南側	道路の一部として利用されている民有地	
	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	目的土地は市街化調整区域に所在し、建物の建築や開発行為について強い規制を受ける。池田市都市整備部審査指導課への聴取によると、目的土地については、池田市都市計画法施行条例により、一定の条件（敷地面積150㎡以上、高さ10m以下等）を満たすことにより建物の再建築等は許可される可能性が高いとの回答を得たが、再建築等の際には建築確認申請に先立って、規制の詳細について同課に問い合わせされたい。		

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）昭和46年10月31日新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付け等
	内 壁	繊維壁、板貼等
	天 井	杢目天井等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 157.56㎡ 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	居宅・車庫・物置等
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	特記事項記載の損傷のほか、軽微なものも複数見られる等、経年以上の損傷が見られ、保守管理の状態は劣る。	
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（無）、検査済証（無） ②目的建物は、建ぺい率超過等の違反建築物の可能性がある。 ③設備機器の作動の状況は未確認である。 ④目的建物内部には、以下の損傷が見られた。 ア 1階西側の納戸、南西側和室の縁側の天井が崩落している。 イ 1階ダイニングキッチンの天井に2ヵ所穴が認められる。 ウ 掘込車庫の天井のコンクリートが剥離した部分があり、同部分で錆びた鉄筋が露出している。 ⑤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。 ⑥以下の未登記の附属建物が存した（※別添「土地建物位置関係図（略図）」及び「間取略図」参照）。外観上の構造等は以下の通りである。なお、新築時の建築確認は見つからず、新築年月日は不明であるため、主たる建物と同一時期であると認定した。 ア 目的建物（主たる建物）の南側に未登記の掘込車庫が存した。 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 種類：車庫 床面積 約38㎡ イ 目的建物（主たる建物）の北東側に未登記のボイラー室・物置が存した。 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 種類：ボイラー室・物置 床面積 約14㎡	

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	40,000	0.98	311.65	0.90	10,995,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 池田-13

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 40,100\text{円/㎡} & \times 97.4/100 & \times 100/104 & \times 100/94 & = 40,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99 幅員-1	0.95 駅距離-5	1.00	1.00	0.94

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	0.98 三方路+3 北±0 高低差-5	1.00	1.00	1.00	0.98

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	170,000	209.56	0.03	1,069,000

※再調達原価及び現況延面積の把握にあたっては、附属建物も考慮して査定。

ウ 現価率

経過年数	約53年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	50%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理の状態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	10,995,000	0.50	法定地上権	5,498,000

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	10,995,000	- 5,498,000		0.60	0.70		2,310,000
2	1,069,000	+ 5,498,000	1.00	0.60	0.70	0	2,760,000
一括価格 (合計)							5,070,000

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 (0.90)、建ぺい率超過等の違反建築物の可能性があること (0.95)、地域的特性により需給関係に劣ること (0.70) から、市場性修正率を0.60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 池田-13

所 在 : 池田市吉田町191番1外
価 格 : 40,100円/㎡
位 置 : 阪急宝塚本線 池田駅 北方 約4200m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 350㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接面街路 : 南 3m 道路
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 園芸を中心とする農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 8,504,600円
物件2 : 2,358,900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

物 件 目 録

1 所 在 池田市古江町

地 番 1番219

地 目 宅地

地 積 311.65平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分5分の1

2 所 在 池田市古江町1番地219

家屋 番号 1番219

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.28平方メートル

2階 61.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

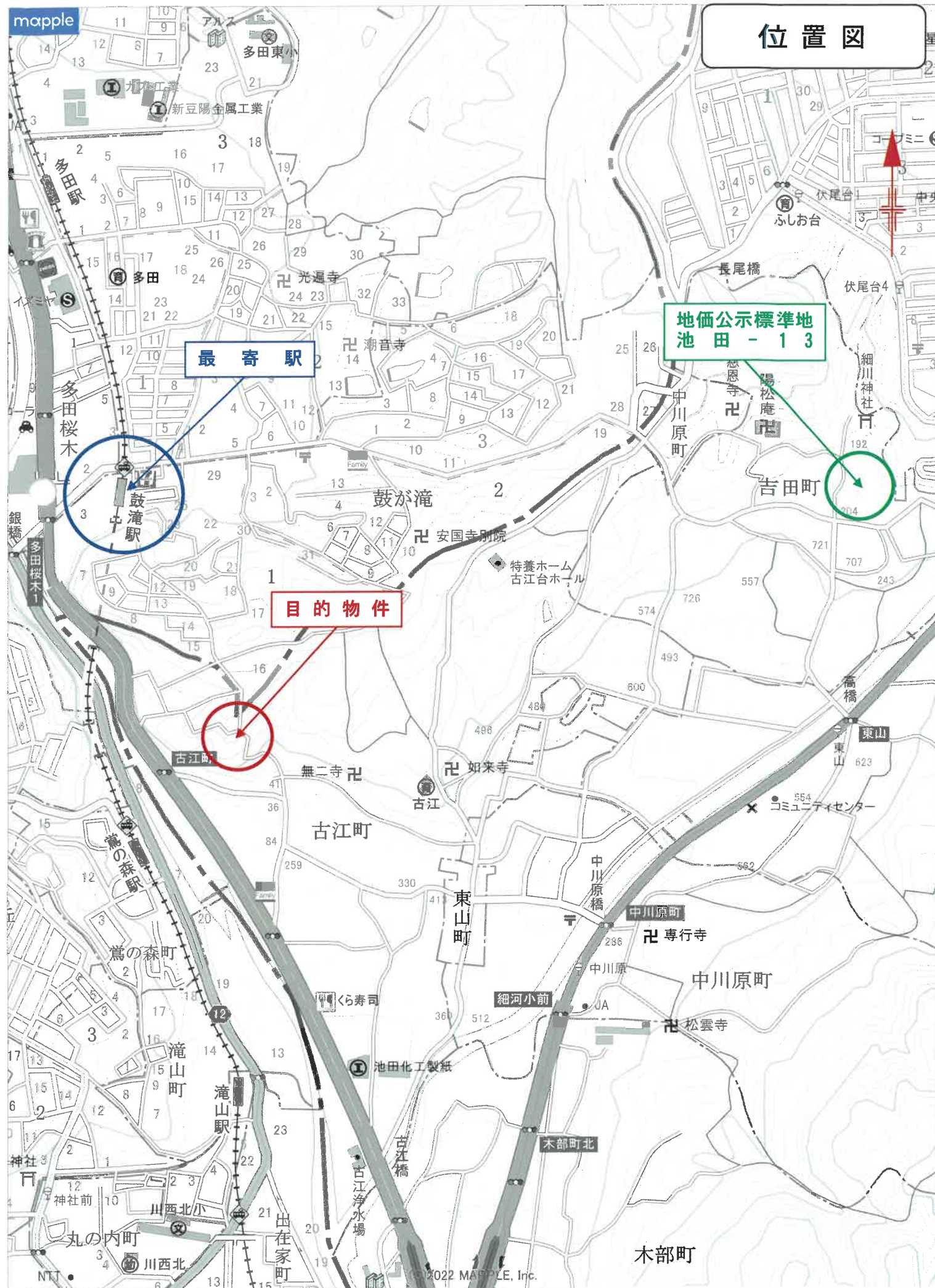
共有者 C 持分5分の1

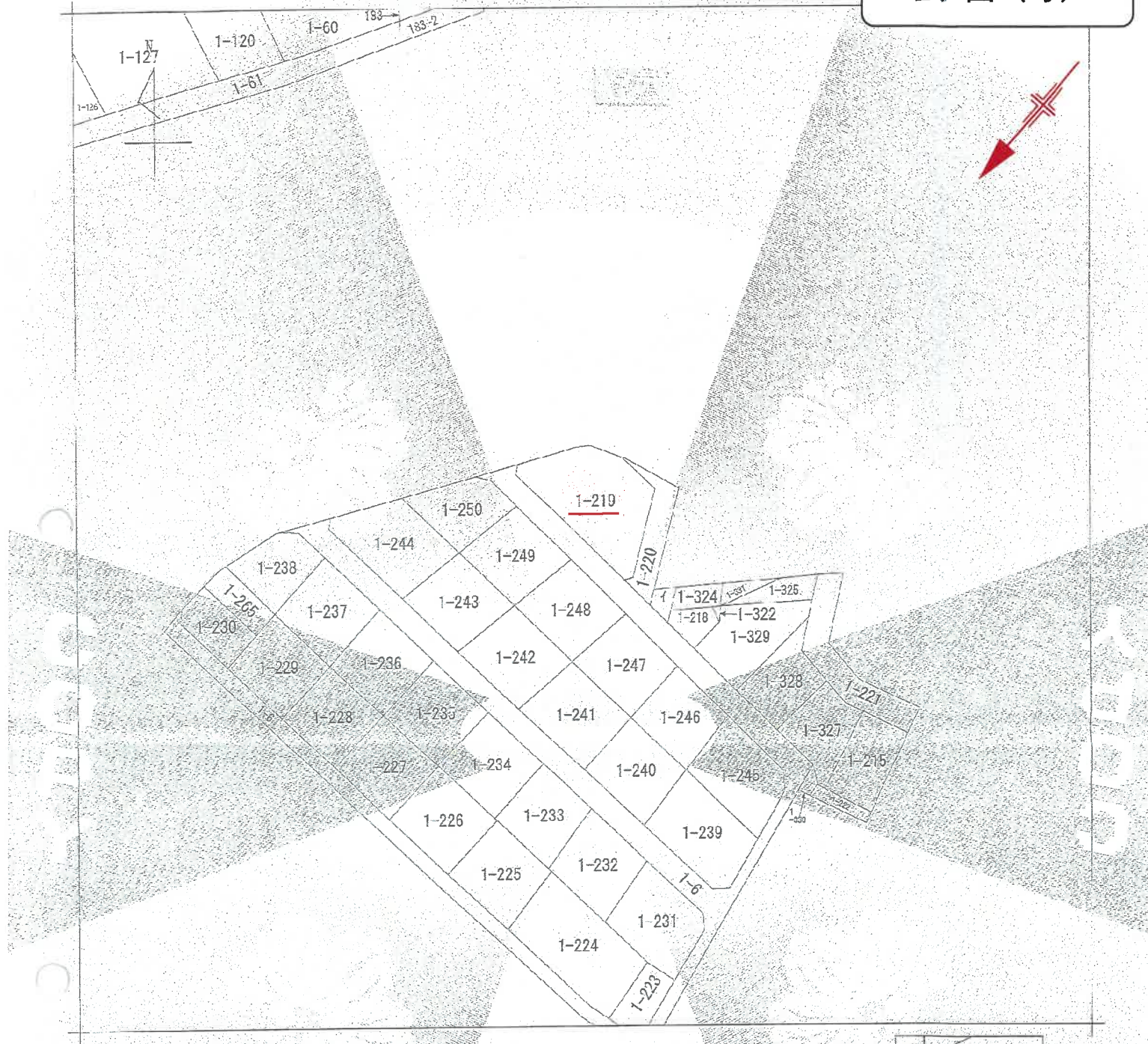
共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

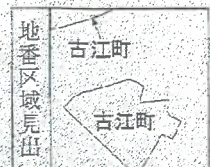
共有者 F 持分5分の1







(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上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は、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	池田市古江町			地 番	1番219		
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分	図面 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		種別	国土台帳附属地図
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。

令和6年12月6日
大阪法務局池田出張所
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

A3 から A4 に縮小

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和43年9月27日

前1-6 後 新1-6, 1-215, 1-216 ~ 1-222

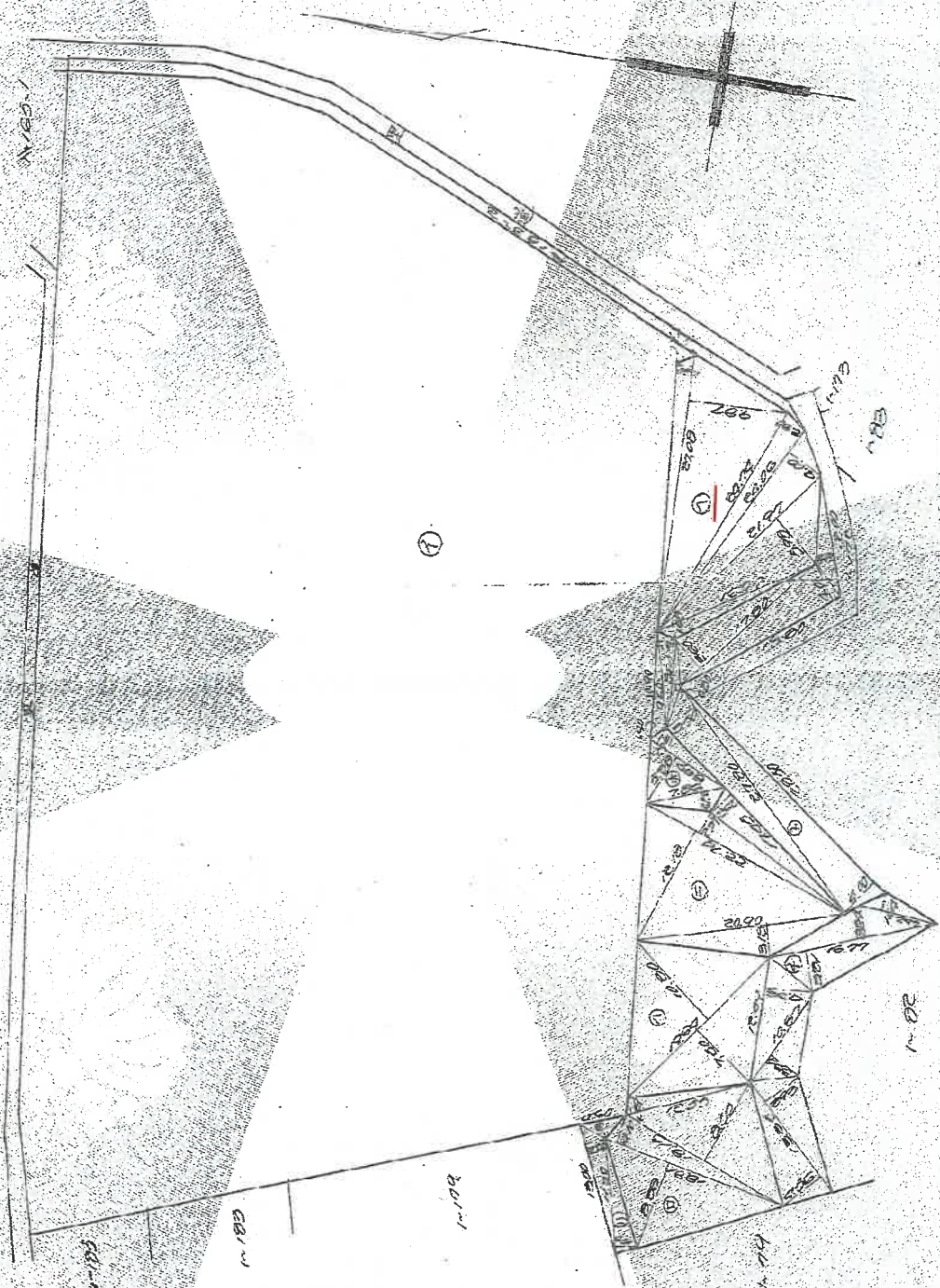
地積測量図

818909

土地の所在 津田市右江町

昭和43年 月 日 作製者 申請人

- ① 1-6
- ② 1-215
- ③ 1-216 ~ 1-222
- ④ 1-217
- ⑤ 1-218
- ⑥ 1-219
- ⑦ 1-220
- ⑧ 1-221
- ⑨ 1-222



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明し人柱面である。
令和6年12月6日 大阪淡路局津田出張所

登記官

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和43年9月27日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年12月6日 大阪法務局池田出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

請求番号：5-2

地積測量図

番 1-215~1-222
土地の所在 池田市古江町

818910

区画番号	区画名称	積算	区画番号	区画名称	積算
⑤ 1-215	1-215	1.00	① 1-220	1-220	1.00
1-216	1-216	1.00	1-221	1-221	1.00
1-217	1-217	1.00	1-222	1-222	1.00
1-218	1-218	1.00	1-223	1-223	1.00
1-219	1-219	1.00	1-224	1-224	1.00
1-220	1-220	1.00	1-225	1-225	1.00
1-221	1-221	1.00	1-226	1-226	1.00
1-222	1-222	1.00	1-227	1-227	1.00
1-223	1-223	1.00	1-228	1-228	1.00
1-224	1-224	1.00	1-229	1-229	1.00
1-225	1-225	1.00	1-230	1-230	1.00
1-226	1-226	1.00	1-231	1-231	1.00
1-227	1-227	1.00	1-232	1-232	1.00
1-228	1-228	1.00	1-233	1-233	1.00
1-229	1-229	1.00	1-234	1-234	1.00
1-230	1-230	1.00	1-235	1-235	1.00
1-231	1-231	1.00	1-236	1-236	1.00
1-232	1-232	1.00	1-237	1-237	1.00
1-233	1-233	1.00	1-238	1-238	1.00
1-234	1-234	1.00	1-239	1-239	1.00
1-235	1-235	1.00	1-240	1-240	1.00
1-236	1-236	1.00	1-241	1-241	1.00
1-237	1-237	1.00	1-242	1-242	1.00
1-238	1-238	1.00	1-243	1-243	1.00
1-239	1-239	1.00	1-244	1-244	1.00
1-240	1-240	1.00	1-245	1-245	1.00
1-241	1-241	1.00	1-246	1-246	1.00
1-242	1-242	1.00	1-247	1-247	1.00
1-243	1-243	1.00	1-248	1-248	1.00
1-244	1-244	1.00	1-249	1-249	1.00
1-245	1-245	1.00	1-250	1-250	1.00
1-246	1-246	1.00	1-251	1-251	1.00
1-247	1-247	1.00	1-252	1-252	1.00
1-248	1-248	1.00	1-253	1-253	1.00
1-249	1-249	1.00	1-254	1-254	1.00
1-250	1-250	1.00	1-255	1-255	1.00
1-251	1-251	1.00	1-256	1-256	1.00
1-252	1-252	1.00	1-257	1-257	1.00
1-253	1-253	1.00	1-258	1-258	1.00
1-254	1-254	1.00	1-259	1-259	1.00
1-255	1-255	1.00	1-260	1-260	1.00
1-256	1-256	1.00	1-261	1-261	1.00
1-257	1-257	1.00	1-262	1-262	1.00
1-258	1-258	1.00	1-263	1-263	1.00
1-259	1-259	1.00	1-264	1-264	1.00
1-260	1-260	1.00	1-265	1-265	1.00
1-261	1-261	1.00	1-266	1-266	1.00
1-262	1-262	1.00	1-267	1-267	1.00
1-263	1-263	1.00	1-268	1-268	1.00
1-264	1-264	1.00	1-269	1-269	1.00
1-265	1-265	1.00	1-270	1-270	1.00
1-266	1-266	1.00	1-271	1-271	1.00
1-267	1-267	1.00	1-272	1-272	1.00
1-268	1-268	1.00	1-273	1-273	1.00
1-269	1-269	1.00	1-274	1-274	1.00
1-270	1-270	1.00	1-275	1-275	1.00
1-271	1-271	1.00	1-276	1-276	1.00
1-272	1-272	1.00	1-277	1-277	1.00
1-273	1-273	1.00	1-278	1-278	1.00
1-274	1-274	1.00	1-279	1-279	1.00
1-275	1-275	1.00	1-280	1-280	1.00
1-276	1-276	1.00	1-281	1-281	1.00
1-277	1-277	1.00	1-282	1-282	1.00
1-278	1-278	1.00	1-283	1-283	1.00
1-279	1-279	1.00	1-284	1-284	1.00
1-280	1-280	1.00	1-285	1-285	1.00
1-281	1-281	1.00	1-286	1-286	1.00
1-282	1-282	1.00	1-287	1-287	1.00
1-283	1-283	1.00	1-288	1-288	1.00
1-284	1-284	1.00	1-289	1-289	1.00
1-285	1-285	1.00	1-290	1-290	1.00
1-286	1-286	1.00	1-291	1-291	1.00
1-287	1-287	1.00	1-292	1-292	1.00
1-288	1-288	1.00	1-293	1-293	1.00
1-289	1-289	1.00	1-294	1-294	1.00
1-290	1-290	1.00	1-295	1-295	1.00
1-291	1-291	1.00	1-296	1-296	1.00
1-292	1-292	1.00	1-297	1-297	1.00
1-293	1-293	1.00	1-298	1-298	1.00
1-294	1-294	1.00	1-299	1-299	1.00
1-295	1-295	1.00	1-300	1-300	1.00
1-296	1-296	1.00	1-301	1-301	1.00
1-297	1-297	1.00	1-302	1-302	1.00
1-298	1-298	1.00	1-303	1-303	1.00
1-299	1-299	1.00	1-304	1-304	1.00
1-300	1-300	1.00	1-305	1-305	1.00
1-301	1-301	1.00	1-306	1-306	1.00
1-302	1-302	1.00	1-307	1-307	1.00
1-303	1-303	1.00	1-308	1-308	1.00
1-304	1-304	1.00	1-309	1-309	1.00
1-305	1-305	1.00	1-310	1-310	1.00
1-306	1-306	1.00	1-311	1-311	1.00
1-307	1-307	1.00	1-312	1-312	1.00
1-308	1-308	1.00	1-313	1-313	1.00
1-309	1-309	1.00	1-314	1-314	1.00
1-310	1-310	1.00	1-315	1-315	1.00
1-311	1-311	1.00	1-316	1-316	1.00
1-312	1-312	1.00	1-317	1-317	1.00
1-313	1-313	1.00	1-318	1-318	1.00
1-314	1-314	1.00	1-319	1-319	1.00
1-315	1-315	1.00	1-320	1-320	1.00
1-316	1-316	1.00	1-321	1-321	1.00
1-317	1-317	1.00	1-322	1-322	1.00
1-318	1-318	1.00	1-323	1-323	1.00
1-319	1-319	1.00	1-324	1-324	1.00
1-320	1-320	1.00	1-325	1-325	1.00
1-321	1-321	1.00	1-326	1-326	1.00
1-322	1-322	1.00	1-327	1-327	1.00
1-323	1-323	1.00	1-328	1-328	1.00
1-324	1-324	1.00	1-329	1-329	1.00
1-325	1-325	1.00	1-330	1-330	1.00
1-326	1-326	1.00	1-331	1-331	1.00
1-327	1-327	1.00	1-332	1-332	1.00
1-328	1-328	1.00	1-333	1-333	1.00
1-329	1-329	1.00	1-334	1-334	1.00
1-330	1-330	1.00	1-335	1-335	1.00
1-331	1-331	1.00	1-336	1-336	1.00
1-332	1-332	1.00	1-337	1-337	1.00
1-333	1-333	1.00	1-338	1-338	1.00
1-334	1-334	1.00	1-339	1-339	1.00
1-335	1-335	1.00	1-340	1-340	1.00
1-336	1-336	1.00	1-341	1-341	1.00
1-337	1-337	1.00	1-342	1-342	1.00
1-338	1-338	1.00	1-343	1-343	1.00
1-339	1-339	1.00	1-344	1-344	1.00
1-340	1-340	1.00	1-345	1-345	1.00
1-341	1-341	1.00	1-346	1-346	1.00
1-342	1-342	1.00	1-347	1-347	1.00
1-343	1-343	1.00	1-348	1-348	1.00
1-344	1-344	1.00	1-349	1-349	1.00
1-345	1-345	1.00	1-350	1-350	1.00
1-346	1-346	1.00	1-351	1-351	1.00
1-347	1-347	1.00	1-352	1-352	1.00
1-348	1-348	1.00	1-353	1-353	1.00
1-349	1-349	1.00	1-354	1-354	1.00
1-350	1-350	1.00	1-355	1-355	1.00
1-351	1-351	1.00	1-356	1-356	1.00
1-352	1-352	1.00	1-357	1-357	1.00
1-353	1-353	1.00	1-358	1-358	1.00
1-354	1-354	1.00	1-359	1-359	1.00
1-355	1-355	1.00	1-360	1-360	1.00
1-356	1-356	1.00	1-361	1-361	1.00
1-357	1-357	1.00	1-362	1-362	1.00
1-358	1-358	1.00	1-363	1-363	1.00
1-359	1-359	1.00	1-364	1-364	1.00
1-360	1-360	1.00	1-365	1-365	1.00
1-361	1-361	1.00	1-366	1-366	1.00
1-362	1-362	1.00	1-367	1-367	1.00
1-363	1-363	1.00	1-368	1-368	1.00
1-364	1-364	1.00	1-369	1-369	1.00
1-365	1-365	1.00	1-370	1-370	1.00
1-366	1-366	1.00	1-371	1-371	1.00
1-367	1-367	1.00	1-372	1-372	1.00
1-368	1-368	1.00	1-373	1-373	1.00
1-369	1-369	1.00	1-374	1-374	1.00
1-370	1-370	1.00	1-375	1-375	1.00
1-371	1-371	1.00	1-376	1-376	1.00
1-372	1-372	1.00	1-377	1-377	1.00
1-373	1-373	1.00	1-378	1-378	1.00
1-374	1-374	1.00	1-379	1-379	1.00
1-375	1-375	1.00	1-380	1-380	1.00
1-376	1-376	1.00	1-381	1-381	1.00
1-377	1-377	1.00	1-382	1-382	1.00
1-378	1-378	1.00	1-383	1-383	1.00
1-379	1-379	1.00	1-384	1-384	1.00
1-380	1-380	1.00	1-385	1-385	1.00
1-381	1-381	1.00	1-386	1-386	1.00
1-382	1-382	1.00	1-387	1-387	1.00
1-383	1-383	1.00	1-388	1-388	1.00
1-384	1-384	1.00	1-389	1-389	1.00
1-385	1-385	1.00	1-390	1-390	1.00
1-386	1-386	1.00	1-391	1-391	1.00
1-387	1-387	1.00	1-392	1-392	1.00
1-388	1-388	1.00	1-393	1-393	1.00
1-389	1-389	1.00	1-394	1-394	1.00
1-390	1-390	1.00	1-395	1-395	1.00
1-391	1-391	1.00	1-396	1-396	1.00
1-392	1-392	1.00	1-397	1-397	1.00
1-393	1-393	1.00	1-398	1-398	1.00
1-394	1-394	1.00	1-399	1-399	1.00
1-395	1-395	1.00	1-400	1-400	1.00
1-396	1-396	1.00	1-401	1-401	1.00
1-397	1-397	1.00	1-402	1-402	1.00
1-398	1-398	1.00	1-403	1-403	1.00
1-399	1-399	1.00	1-404	1-404	1.00
1-400	1-400	1.00	1-405	1-405	1.00
1-401	1-401	1.00	1-406	1-406	1.00
1-402	1-402	1.00	1-407	1-407	1.00
1-403	1-403	1.			

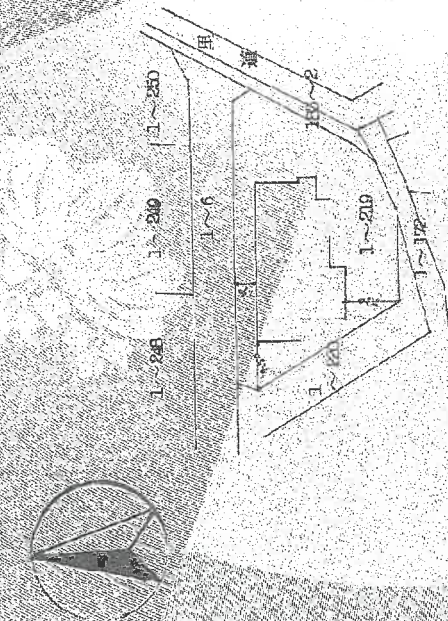
登記年月日: 昭和46年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和6年12月6日 大阪府高槻市池田出雲所 登録官

建築物階平面図

家屋番号	219
建物の所在	池田市古江町1番地219

327713
1階平面図



1階床面積

M	m	m ²
3.84	× 1.92	= 7.3728
8.09	× 4.81	= 38.8326
6.72	× 6.24	= 41.9328
5.28	× 1.44	= 7.6032
1.44	× 0.36	= 0.5184
+		= 96.2586

2階平面図



2階床面積

M	m	m ²
6.72	× 9.12	= 61.2864

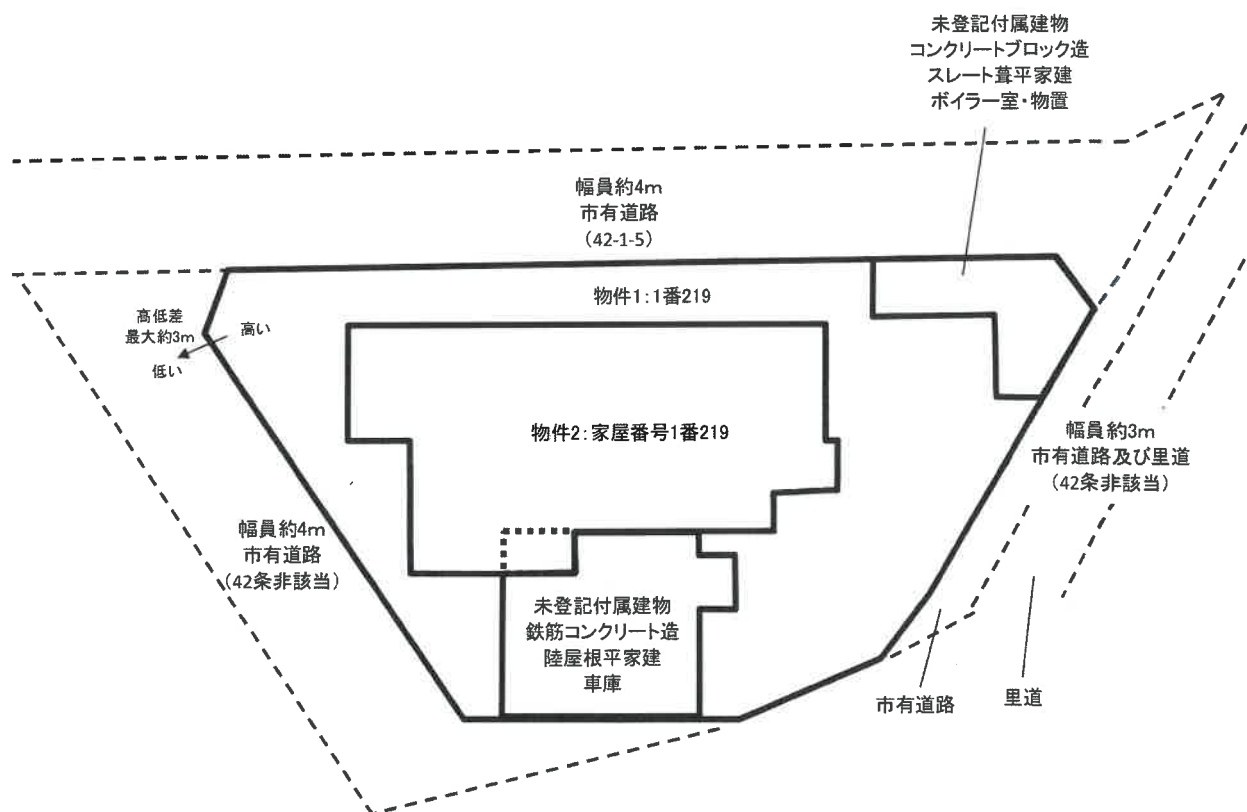
(日本土地家屋調査士公会合同用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

A3 から A4 に縮小

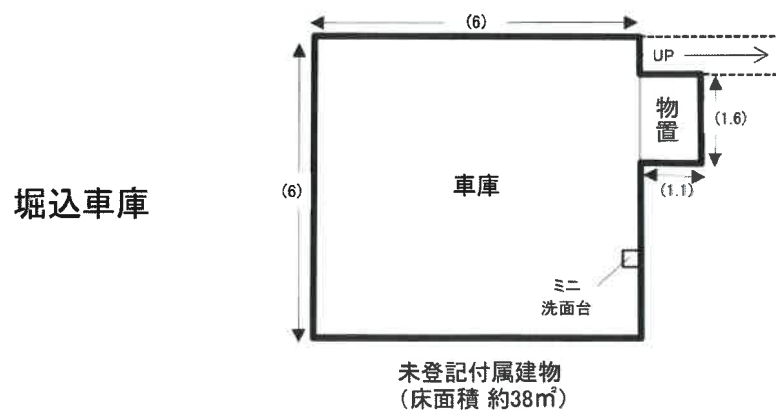
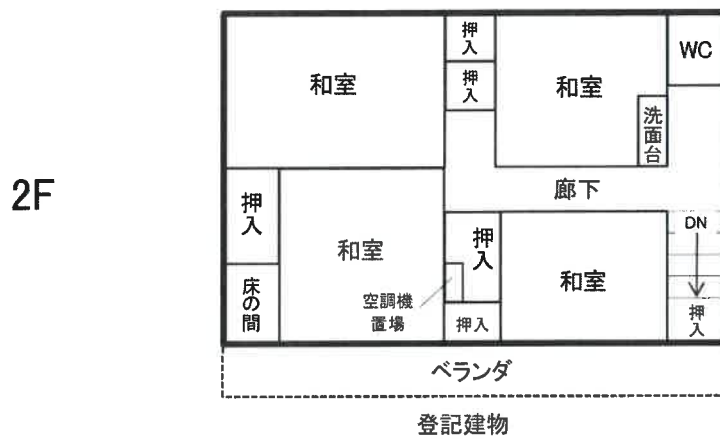
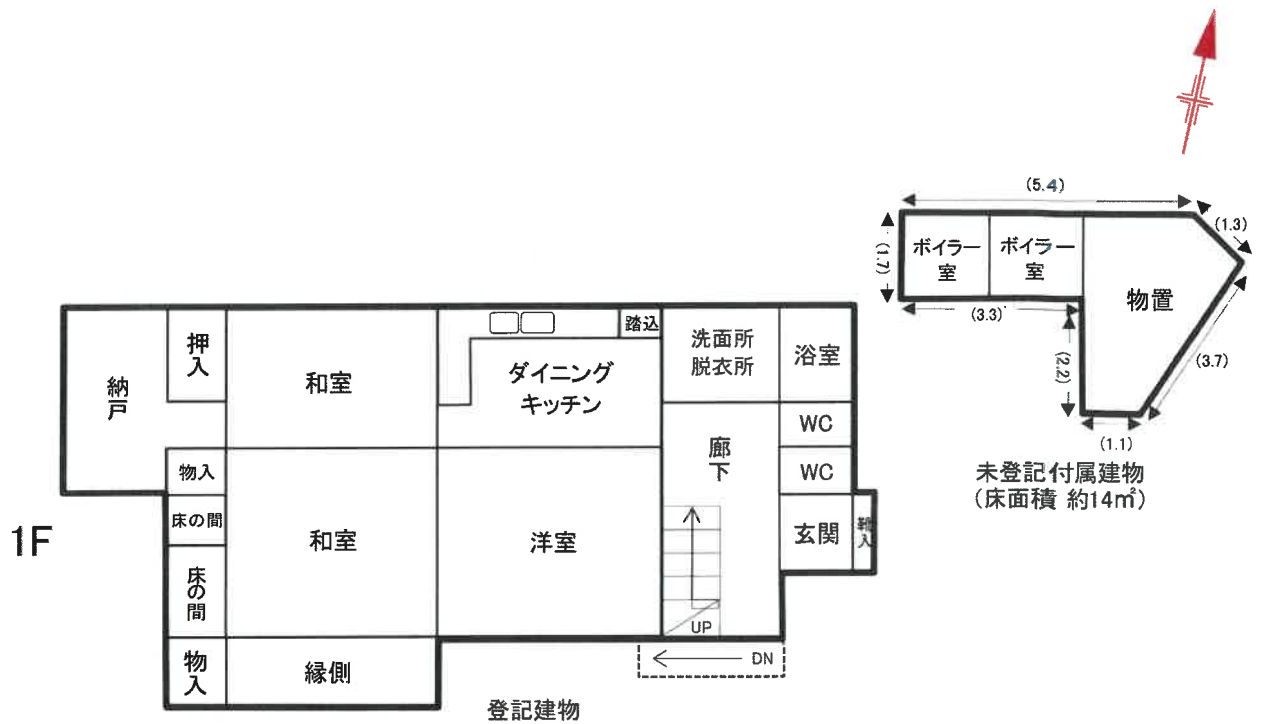
土地建物位置関係図(略図)

令和6年(ケ)第559号



間取略図

令和6年(ケ)第559号



(単位: 約m)