

## 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。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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)

※該当する口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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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(代表者)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 8年 3月10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 8年 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月14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 場 所	令和 8年 4月27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 3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 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 591番6        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 101.10平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 591番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 32.59平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 592番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 33.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 | 番 | 48番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 | 番 | 200番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 185.12平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 池田市中川原町  
地 番 202番1  
地 目 宅地  
地 積 264.11平方メートル
- 7 所 在 池田市中川原町200番地、202番地1  
家屋 番号 200番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 206.66平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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1～7】

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1～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

A及びBが占有している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

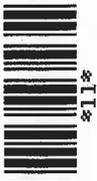
なし

---

---

### 《 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 | 池田市木部町       |
|   | 地 番 | 591番6        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 101.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 番 | 591番3        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 32.59平方メートル  |
| 3 | 所 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 番 | 592番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 33.00平方メートル  |
| 4 | 所 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 番 | 48番          |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 5 | 所 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 番 | 200番         |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 185.12平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 池田市中川原町  
地 番 202番1  
地 目 宅地  
地 積 264.11平方メートル
- 7 所 在 池田市中川原町200番地、202番地1  
家屋 番号 200番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 206.66平方メートル



令和7年(ケ)第130号  
令和7年6月3日受理  
令和 年 7.7.25日提出

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 591番6        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 101.10平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 591番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 32.59平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 池田市木部町       |
|   | 地 | 番 | 592番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 33.00平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 | 番 | 48番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 池田市中川原町      |
|   | 地 | 番 | 200番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 185.12平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 池田市中川原町  
地 番 202番1  
地 目 宅地  
地 積 264.11平方メートル
- 7 所 在 池田市中川原町200番地、202番地1  
家屋 番号 200番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 206.66平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	池田市中川原町202
<b>土地</b>	物件1～6
現況地目	■宅地(物件1～6) □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
<b>建物</b>	物件7
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 債務者兼所有者の氏名
- (2) 郵便受け 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概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、各公簿面積と概ね一致するものと思われる。目的土地のうち、物件4及び5については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 物件1～3、5及び6は、全体として目的建物の敷地及びその周辺を構成しており、外観上一体となっている。
- (3) 物件4には樹木等が植栽されている。物件4の東側隣地(198番2)には墓地が存在し、東側隣地への進入路と思われる通路状の部分が物件4の南側に存在する。境界標の設置状況、現地での概測の結果及び関係人の陳述により、通路状の部分は物件4には含まれないものと思われるが、正確には専門家の調査を要する。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 物件3及び5の東側隣地(地番592番7及び198番3)は、債務者兼所有者の所有にかかるが本件での売却対象には含まれない。目的土地が売却された場合、これらの土地は袋地となるため、公道に至るために目的土地を通行する必要が生じる。
- (6) 物件1、2及び東側隣地(592番7)にまたがって小屋が存在する。この物置については、その構造等から不動産ではないものと思われ、本件での売却対象外であると判断した。また、東側隣地(198番3)上に存在するコンテナハウス2棟も同様に売却対象外と判断した。
- (7) 目的建物の北側に井戸が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

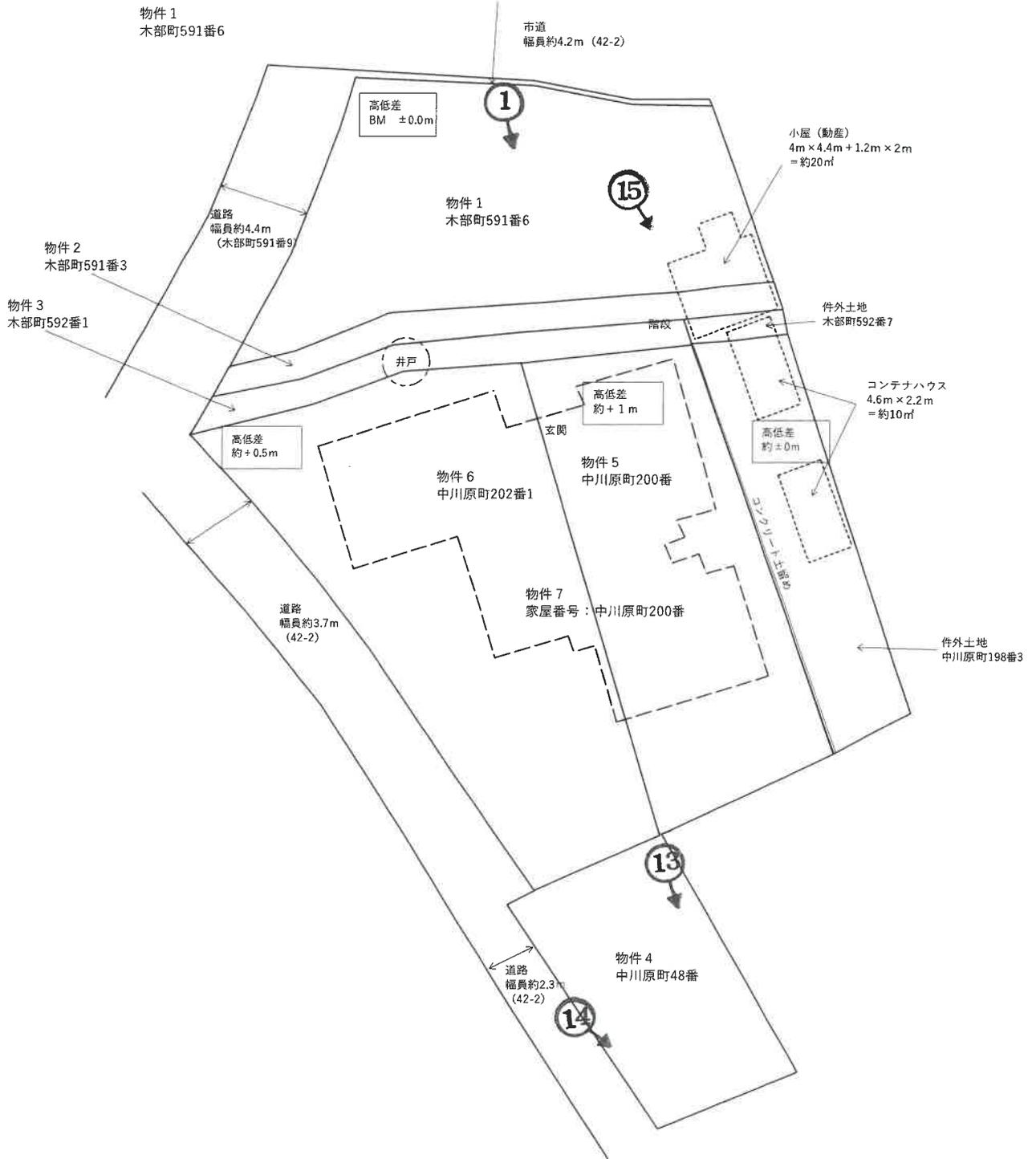
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
占有者B (債務者兼所有者の子)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物には、従前から、亡くなった債務者兼所有者とその家族で住んでいました。債務者兼所有者が亡くなった後は、私と私の母Aが引き続き住んでいます。</li><li>2 目的建物の西側隣地に墓地が存在しますが、墓地への進入路に目的土地は使用されていません。</li><li>3 目的建物の東側にある小屋は、平成10年台前半に債務者兼所有者が建てたものです。また、その南側にあるコンテナハウス2棟は、平成9年ころに債務者兼所有者が設置したものです。</li><li>4 目的建物のうち、玄関横のトイレは故障しており、修繕が必要です。また、ダイニングに設置されているビルドイン式のエアコンも故障しています。</li></ol>

(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
7年 6月 4日 13:15-13:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年 6月 4日 13:40-13:50	中之島図書館	物件確認
7年 6月 5日 9:00-9:25	池田市役所	道路、課税及び建築確認関係調査
7年 6月 5日 9:50-10:10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年 6月12日 13:30-13:45	大阪法務局北出張所	登記関係調査
7年 7月 9日 9:50-10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

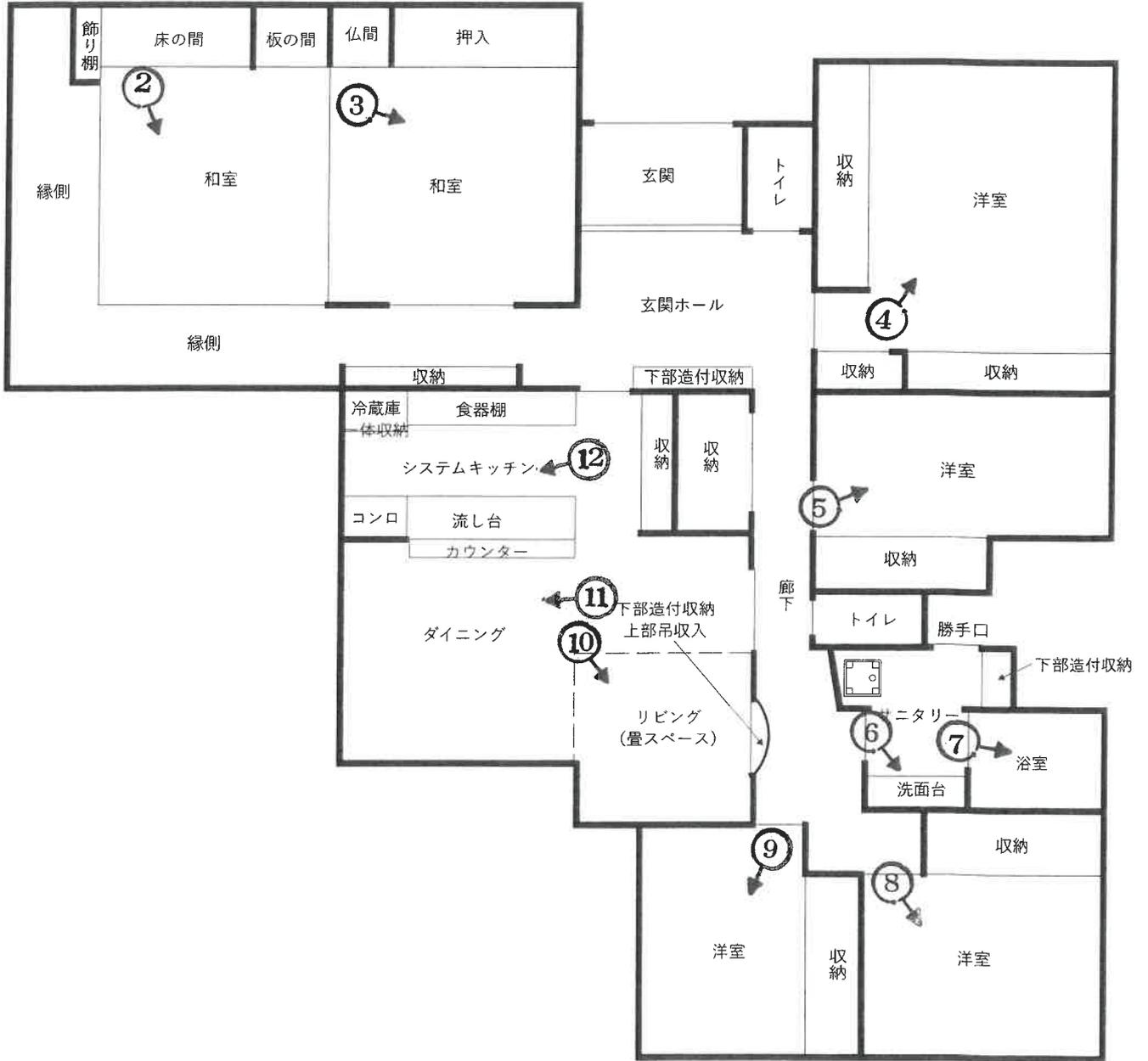
【土地建物位置関係図】



(→○写真撮影場所・方向)



令和7年（ケ）第130号  
【間取略図】



(←○写真撮影場所・方向)



①



②



③



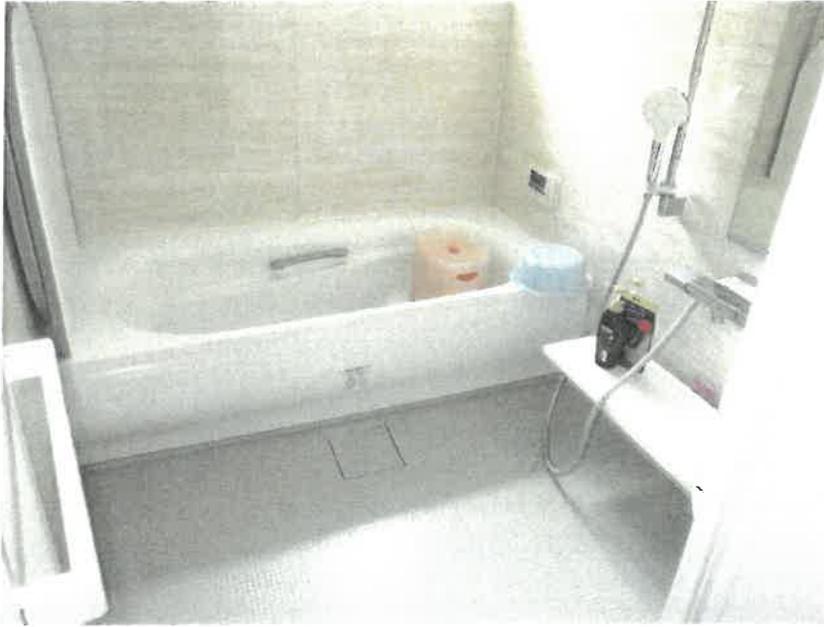
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

件外物件 (小屋)

令和7年（ケ） 第130号

令和7年7月9日 現地調査

令和7年7月16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 16,640,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,720,000円
物件2	金 550,000円
物件3	金 560,000円
物件4	金 1,970,000円
物件5	金 3,150,000円
物件6	金 4,500,000円
物件7	金 4,190,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7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7の内訳価格は物件1乃至6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 乃至 6	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
7	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 乃至 6	<p>■地積について</p> <p>現地での概測の結果、概測面積は全部事項証明書（土地）記載の数量と概ね一致することを確認した。なお、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。</p>		
7	<p>■床面積について</p> <p>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することを確認した。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。</p> <p>■物置、プレハブ式物置について</p> <p>物件1，2及び東側隣接地（木部町592番7）に跨って物置が存在するほか、東側隣接地（中川原町198番3）にプレハブ式物置が存在するが、「動産」と推定されることから、本件では評価対象外とした。</p>		

#### 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乃至物件6）

位置・交通	能勢電鉄妙見線 絹延橋駅 北東方 道路距離 約2km (別添「位置図」参照) 阪急バス 中川原バス停 北東方 道路距離 約350m	
付近の状況	調整区域内に所在し、戸建住宅等が建ち並ぶ集落地域	
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	建築基準法第22条区域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日影規制(4m/4h-2.5h)・宅地造成等工事規制区域</li> <li>・立地適正化計画(居住誘導区域外)</li> <li>・大阪府景観計画区域(北摂山系区域)</li> <li>・土砂災害警戒区域(土石流)</li> <li>・水害ハザードマップ 余野川氾濫 浸水想定深さ:0.1~0.5m未満(北側の一部)</li> </ul>
画地条件	規模	731.62㎡ (物件1乃至物件6の合計面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約17.4m・奥行約50m
	高低差等	各接面道路にはほぼ等高に接面、ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約4.1m市道(建築基準法第42条2項)
	北西側	幅員約4.4m道路(建築基準法上未判定道路)
	南西側	幅員約2.3~3.7m道路(建築基準法第42条2項)
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	戸建住宅等の敷地
	北側	道路
	北西側	道路
	南西側	道路
	東側	畑、戸建住宅等の敷地
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	目的土地の登記簿・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は市街化調整区域内に位置しており、建築物の建築等にあたって強い規制を受ける。池田市役所審査指導課での聴聞によると、本物件の敷地面積内(建築計画概要書:524.15㎡)において一定の条件を満たせば再建築の建築確認が認められる可能性が高いが、残余の土地において、新たに建築行為を行うに際しては強い規制を受けるとのことである。なお、本物件の建築物の敷地部分に関してはセットバック済であると推定される。</li> <li>・敷地内に井戸が存在する。</li> <li>・物件3及び物件5の東側隣地(地番:592番7及び198番3)は、債務者兼所有者の所有にかかるとは、本物件の売却対象には含まれない。目的土地が売却された場合、当該土地は袋地となるため、目的土地を通行する必要がある可能性がある。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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11月19日新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 206.66㎡ 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	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。玄関横のトイレの故障及び、ダイニングの天井埋込式のエアコンが故障している旨を債務者兼所有者から確認した。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<p>①建築計画概要書により建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。</p> <p>②アスベスト建材の使用の有無等については不明であるが、構造等によりアスベスト建材の使用可能性は低いと推定される。アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>③設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件6（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	39,500	0.95	101.10	0.90	3,414,000
2	39,500	0.95	32.59	0.90	1,101,000
3	39,500	0.95	33.00	0.90	1,114,000
4	39,500	0.95	115.70	0.90	3,907,000
5	39,500	0.95	185.12	0.90	6,252,000
6	39,500	0.95	264.11	0.90	8,920,000
計			731.62	-	24,708,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 池田（府）-9

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,500\text{円}/\text{㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/104 & \times 100/107 & \approx 39,500\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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 方位+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）
1.01 幅員+1	1.01 駅距離・駅性格+1	1.05 周辺利用状況+5	1.00	1.07

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05 三方路+5	1.00	0.90 形状-10	1.00	0.95

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7（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)
7	303,000	206.66	0.08	5,009,000

ウ 現価率

経過年数	約28年
経済的残存耐用年数	約2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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / (\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &\approx 0.08 \end{aligned}$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	3,414,000	0.10	場所的利益	341,000
2	1,101,000	0.10	場所的利益	110,000
3	1,114,000	0.10	場所的利益	111,000
4	3,907,000	0.10	場所的利益	391,000
5	6,252,000	0.10	場所的利益	625,000
6	8,920,000	0.10	場所的利益	892,000

### 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	3,414,000	- 341,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	1,720,000
2	1,101,000	- 110,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	550,000
3	1,114,000	- 111,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	560,000
4	3,907,000	- 391,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	1,970,000
5	6,252,000	- 625,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	3,150,000
6	8,920,000	- 892,000	<del>0.10</del>	0.80	0.70	<del>0</del>	4,500,000
7	5,009,000	+ 2,470,000	1.00	0.80	0.70	0	4,190,000
一括価格 (合計)							16,640,000

#### ウ 占有減価

とくになし

#### エ 市場性修正

市街化調整区域内に所在しており、現存建物の敷地を除く土地に関しては、建築物の建築に際して強い規制がかかるため、当該要因による市場性減価を▲20%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 池田(府) -9

所 在 : 池田市中川原町273番外  
価 格 : 44,500円/㎡  
位 置 : 阪急宝塚線 池田駅 北方 約2.9km (道路距離)  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 717㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 4.7m 市道  
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 : 戸建住宅の開発も見られる農家住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,736,800円  
物件2 : 882,200円  
物件3 : 893,300円  
物件4 : 1,566,100円  
物件5 : 5,011,300円  
物件6 : 7,149,700円  
物件7 : 4,424,100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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 池田市木部町<br>591番6<br>宅地<br>101.10平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 池田市木部町<br>591番3<br>宅地<br>32.59平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 池田市木部町<br>592番1<br>宅地<br>33.00平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 池田市中川原町<br>48番<br>宅地<br>115.70平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 池田市中川原町<br>200番<br>宅地<br>185.12平方メートル |



物 件 目 録

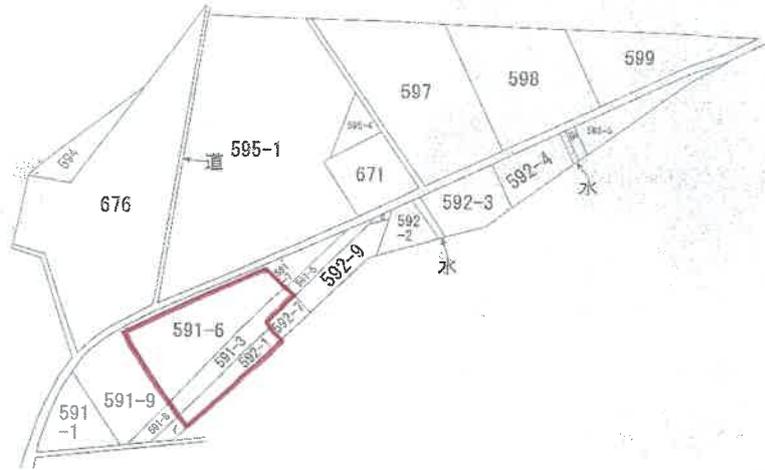
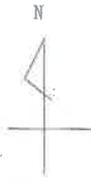
- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 6 | 所 在   | 池田市中川原町             |
|   | 地 番   | 202番1               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 264.11平方メートル        |
| 7 | 所 在   | 池田市中川原町200番地、202番地1 |
|   | 家屋 番号 | 200番                |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 206.66平方メートル        |





縮尺: 約10000分の1

592-8  
592-10



(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	所在	池田市木部町			地番	591番3			
出縮	力尺	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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

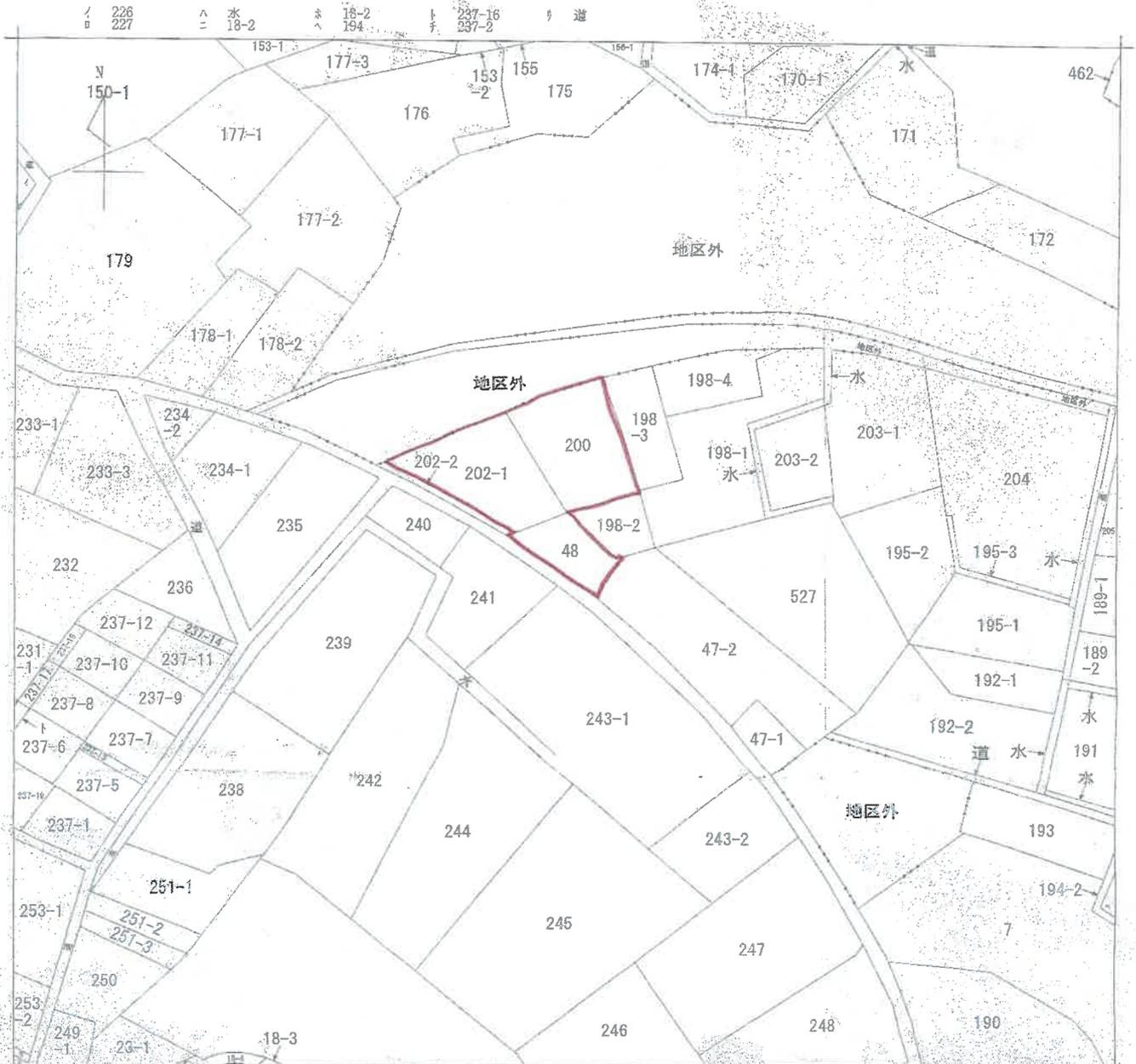
令和7年3月26日

大阪法務局北出張所

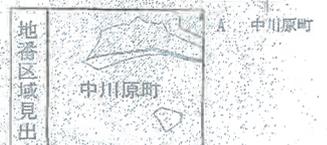
請求番号：7-2  
(1/1)

登記官





(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	池田市 中川原町			地番	48番		
出方	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)				備考 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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和7年3月26日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

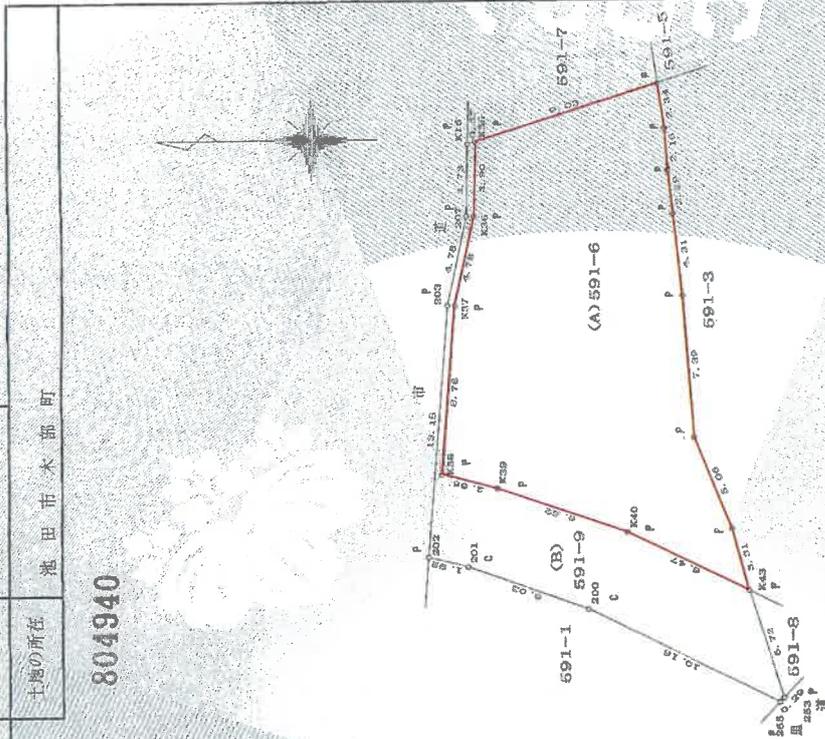


A4サイズに縮小

登記年月日：平成12年12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。  
 (大阪法務局池田出張所管轄)  
 令和7年4月4日 大阪法務局北出支所 登記官

登記簿  
 591-6-12-18  
 土地積測量  
 所在  
 池田市木部町  
 804940



座標求積表

地番	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	座
K16	94.881	119.750	4.78
K207	94.974	116.012	4.78
K203	95.895	111.318	13.15
K202	96.801	98.197	1.92
K201	94.945	97.685	6.03
K200	89.315	96.507	10.16
K285	80.365	90.706	0.39
K253	80.166	90.926	6.72
K43	81.788	96.416	6.47
K40	87.494	99.472	6.52
K39	93.577	101.325	2.96
K38	96.142	102.533	5.76
K37	95.532	111.272	4.78
K36	94.620	115.973	3.90
K35	94.523	119.873	0.37
倍面積		182.4201	
面積		81.21005	㎡
面積		81.21	㎡

地番	(A) 591-6	設計
公積	182.31195	81.21005
積地		101.10190
積積		101.10

縮尺 1/250

申請人

12年12月18日(作製)

作製

請求番号：14-4

A4サイズに縮小

登記年月日：平成12年12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  
 (大阪法務局池田出張所書誌)

令和7年4月4日 大阪法務局北出支所 登記官

図 関  
 在 所 測  
 地 積  
 土 地

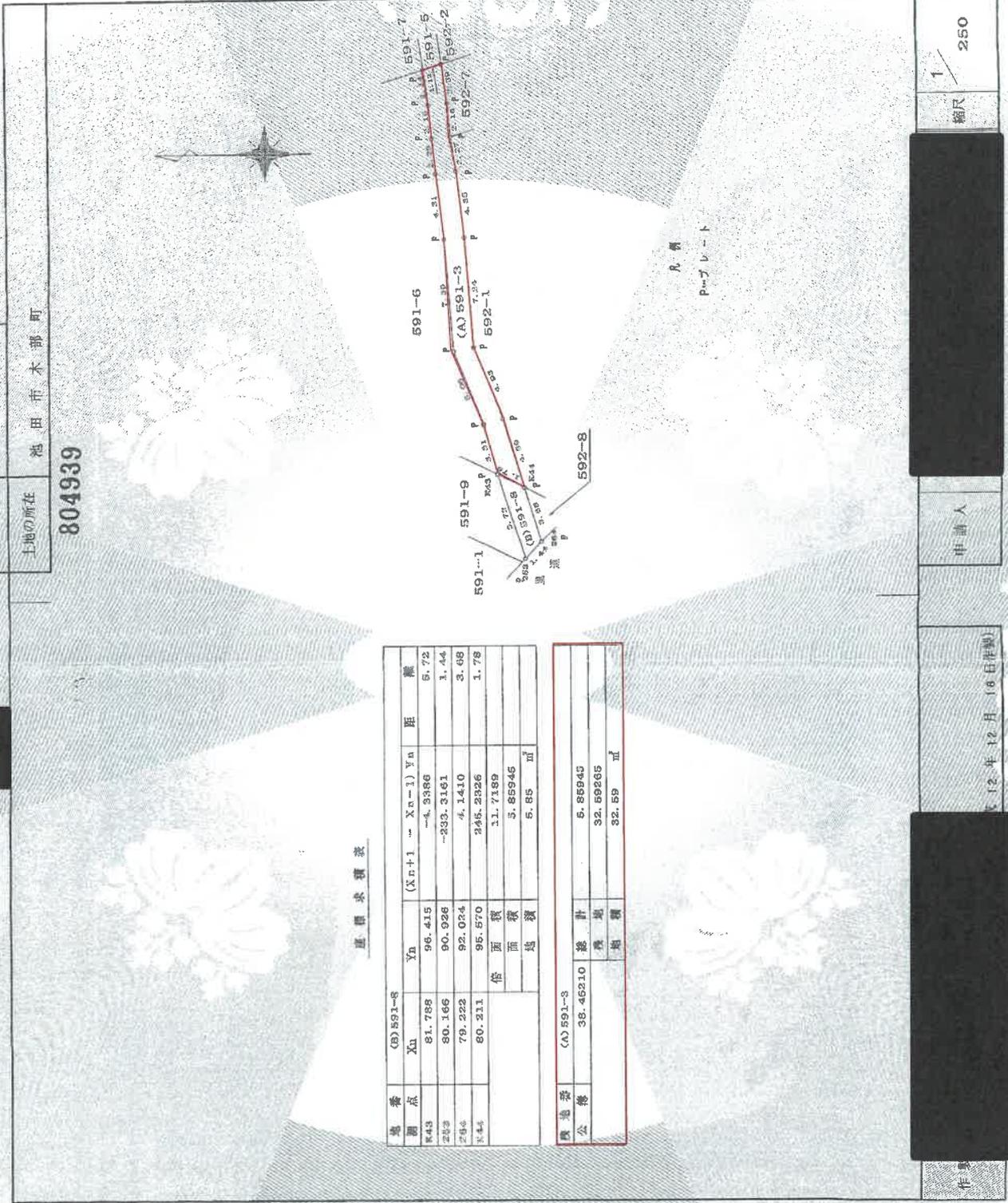
地番 591-3-1-8  
 土地の所在 池田市木部町

804939

面積求積表

番 号	(B)591-3	Xn	Yn	(Xn+1) Yn	距 離
K43	81.788	96.415	-4.3386	6.72	
233	80.166	90.928	-333.3161	3.44	
246	79.222	92.024	4.1410	3.98	
K44	80.211	95.570	245.2826	1.78	
		位 面 積	31.7189		
		面 積	5.85945		
		延 積	5.85	m <sup>2</sup>	

積地番	(A)591-3	總 計	5.85945
公 積	38.46210	積 積	32.69265
		始 積	32.59



作

申請人

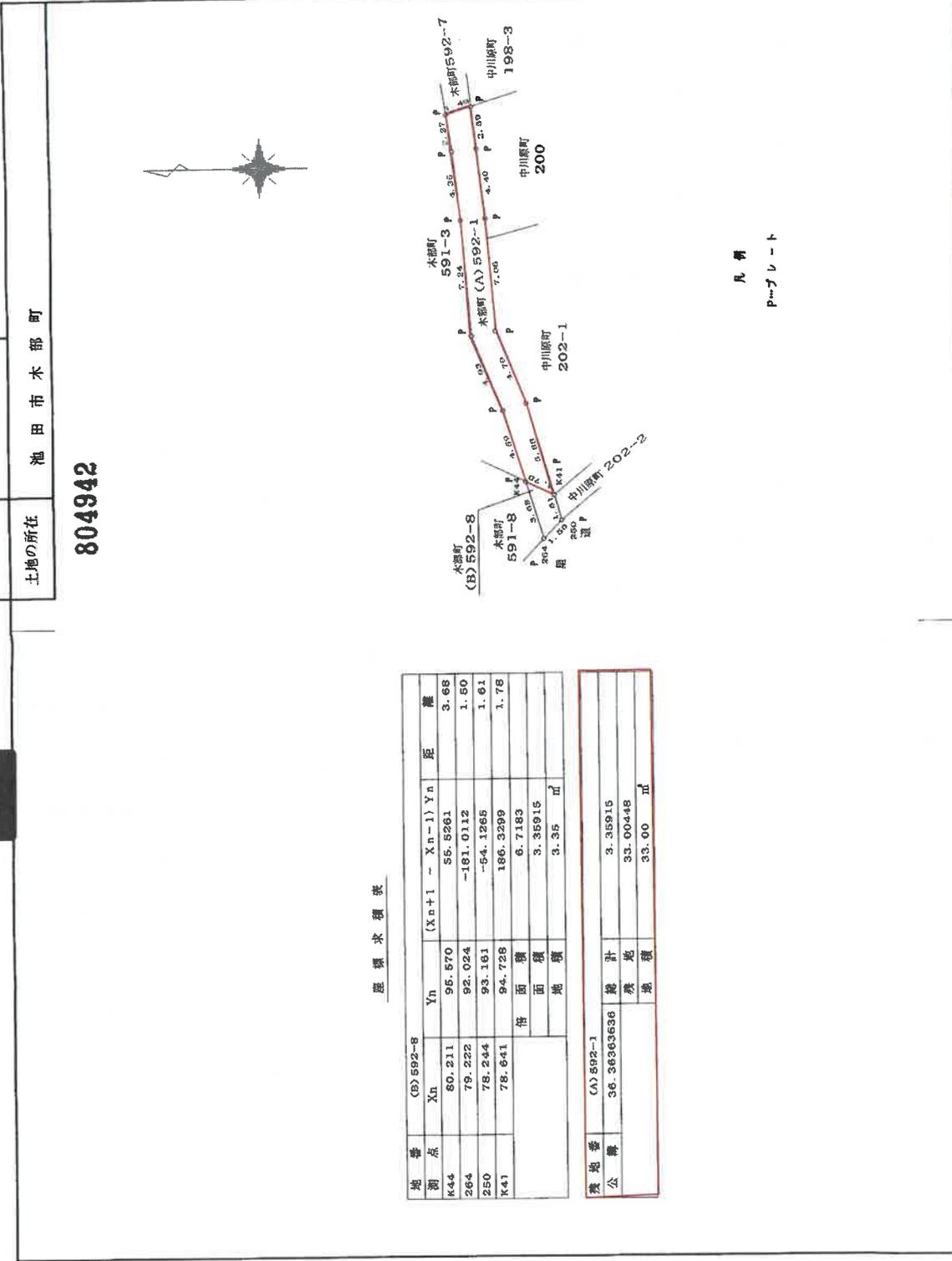
縮尺 1/250

平成12年12月18日(作製)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成22年12月18日

地番 592-1, -8  
 土地積測量  
 所在地 池田市木部町  
 804942  
 12.1.18  
 592-1, 592-8  
 縮尺 1/250



座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K44	80.211	96.570	56.5261	3.68
264	79.222	92.024	-181.0112	1.50
250	78.244	93.161	-54.1265	1.61
K41	78.641	94.728	186.5299	1.78
		倍面積	6.7183	
		面積	3.35915	
		地積	3.35	㎡

地番	(A)592-1	総計	3.35915
公積	36.36363636	地積	33.00448
		地積	33.00
			㎡

凡例  
P...プレート

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成22年12月18日作製

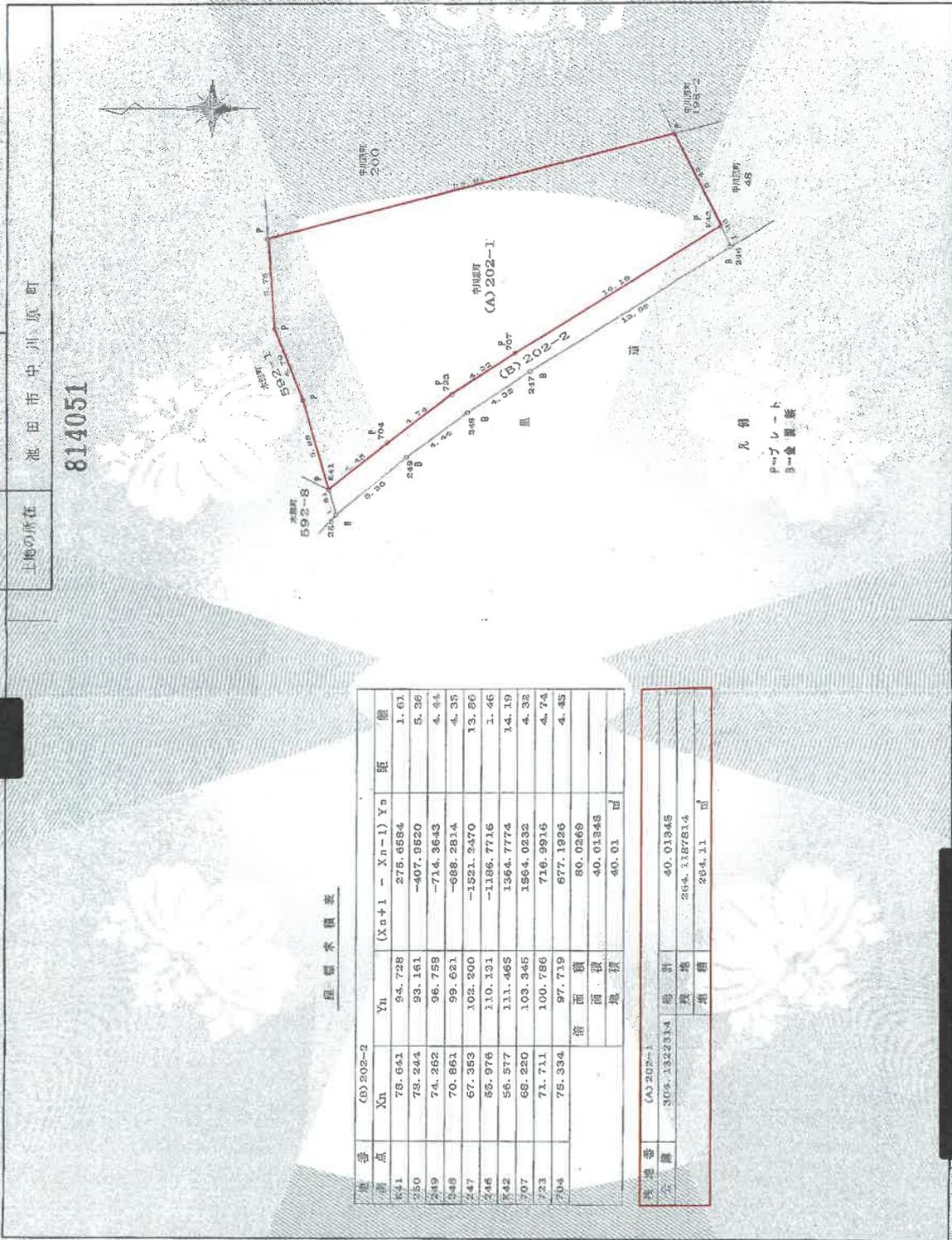
12.12.18

登記年月日：平成12年12月18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。  
 (大阪府府内測量所管轄)  
 令和7年4月4日 大阪府府内測量所

1/12.12.18  
 在量

1/12.12.18  
 202-1-2  
 池田市中原町  
 814051



座標表

座標	(B) 202-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
591	78.641	94.728	275.6584	1.61	
592	78.244	93.161	-407.9820	5.36	
593	74.262	96.758	-714.3643	4.41	
594	70.861	99.621	-688.2814	4.35	
595	67.353	102.200	-1521.2470	13.86	
596	62.976	110.131	-1186.7716	1.46	
597	56.577	111.465	1364.7774	14.19	
598	68.220	103.345	1564.0232	4.32	
599	71.711	100.786	716.9916	4.74	
600	76.334	97.719	677.1926	4.45	
		管面積	80.0269		
		地積	40.01345		
		地積	40.01		

座標	(A) 202-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
601	304.322314	40.01345			
602		294.187814			
603		294.31			

申請人

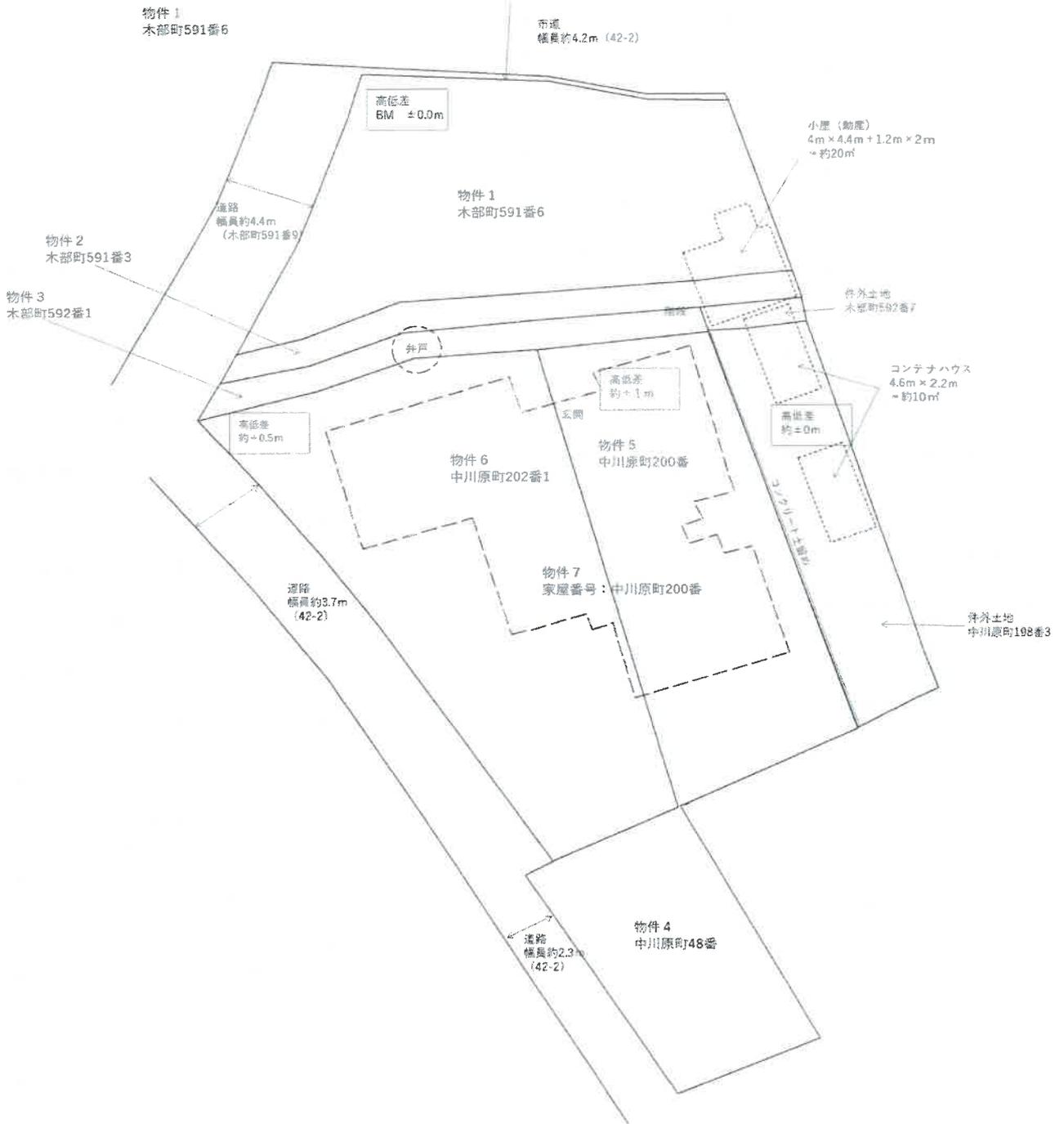
縮尺 250

製作者

平成12年12月18日

A4サイズに縮小

土地建物位置関係図



平成15年5月27日登記

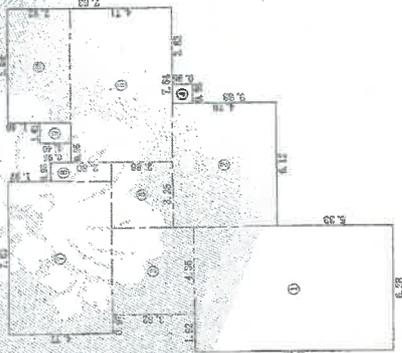
建物図面  
各階平面図

家屋番号 200

建物の所在 池田市 中川原町 200番地、202番地 1

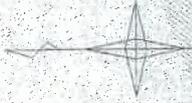
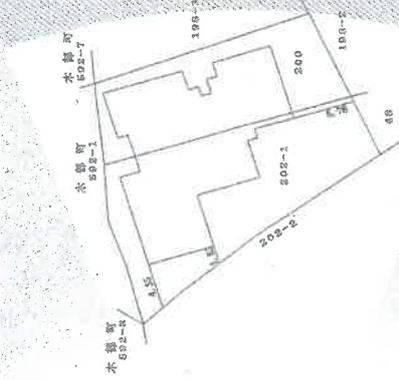
322997

各階平面図



求積表

①	6.28 X 9.15	57.4620
②	6.12 X 4.78	29.2536
③	4.36 X 3.82	16.6552
④	0.95 X 0.95	0.9025
⑤	3.25 X 2.86	9.2950
⑥	7.64 X 4.71	35.9844
⑦	7.63 X 4.77	36.3951
⑧	0.95 X 2.80	2.6600
⑨	1.01 X 1.46	1.4746
⑩	5.68 X 2.92	16.5856
合計		206.6680
床面積		206.66 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

15年 6月 13日(特設)

作製者

(組田 隆行)

登記年月日：平成15年5月27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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和7年4月4日

大阪法務局北出支所

登記官

請求番号：14-2

A4サイズに縮小

間取略図

