

## 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 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、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含みます。)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 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

### 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、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、全卸事項証明等)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含みます。)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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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(代表者を含む)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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5月12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 8年 3月25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   | 池田市石橋四丁目   |
|   | 地 番   | 90番3   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 86.08平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 池田市石橋四丁目90番地3                                      |
|   | 家屋 番号 | 90番3   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 42.52平方メートル<br>3階 42.52平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月17日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 真寛

---

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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   | 池田市石橋四丁目   |
|   | 地 番   | 90番3   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 86.08平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 池田市石橋四丁目90番地3                                      |
|   | 家屋 番号 | 90番3   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 42.52平方メートル<br>3階 42.52平方メートル |



令和7年(ケ)第391号  
令和7年11月18日受理  
令和 年 月 日提出  
8.1.-5

# 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   | 池田市石橋四丁目   |
|   | 地 番   | 90番3   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 86.08平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 池田市石橋四丁目90番地3                                      |
|   | 家屋 番号 | 90番3   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 42.52平方メートル<br>3階 42.52平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年2月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 表示なし
- (2) 郵便受け 表札と兼ねる

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。

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、壁の損傷、壁クロスの汚損、天井クロスのひび割れが見受けられるほか、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
A (債務者兼所有者の元配偶者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物には、従前、債務者兼所有者と私を含む家族で住んでいましたが、令和6年2月に債務者兼所有者が退去し、現在は、私と家族で使用しています。現在、債務者兼所有者は目的建物には居住していません。</li><li>2 目的建物を使用するに当たり、債務者兼所有者との間に何らかの契約や合意はなく、従前どおり無償で住んでいるものです。</li><li>3 目的建物には、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。</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11月19日 11:10-11:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年11月19日 11:30-11:35	中之島図書館	物件確認
7年11月20日 9:00-9:25	池田市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年11月20日 9:35-9:45	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年11月20日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
7年11月27日 13:00-13:05	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
7年11月27日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
7年12月15日 8:50-9:00	物件所在地	立入調査（中止）、Aと面談
7年12月20日 9:10-9:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A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

登記年月日：令和3年1月6日

公用

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11月19日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

建物各階平面図

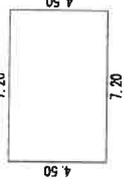
各階平面図

家屋番号 90番3

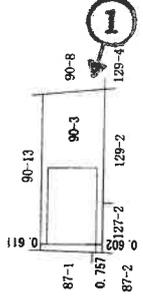
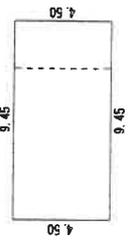
建物の所在 池田市石橋四丁目90番地3



1階  
求積表  
7.200 x 4.500 = 32.400000  
床面積 32.40 m<sup>2</sup>



2階3階  
(各階同型)  
求積表  
9.450 x 4.500 = 42.525000  
床面積 42.52 m<sup>2</sup>



A4判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)

作成者

申請人

縮尺

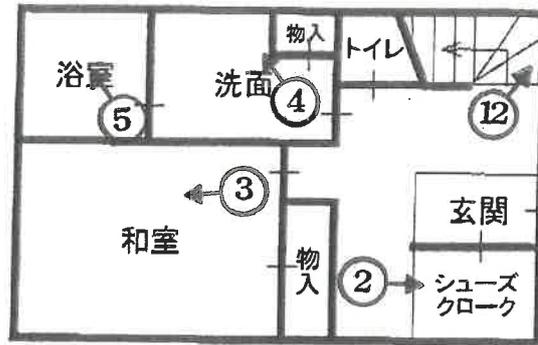
縮尺 1/250

縮尺 1/500

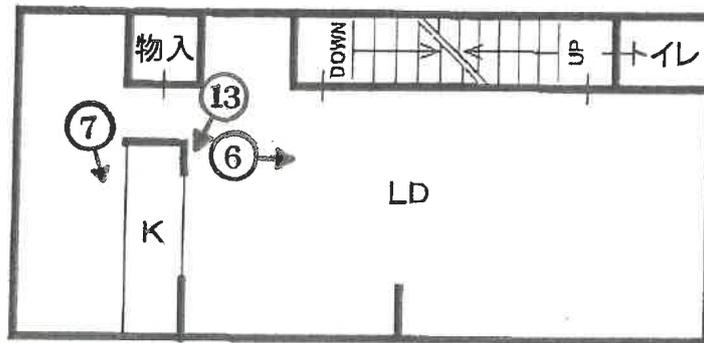
請求番号：19-3

間取略図

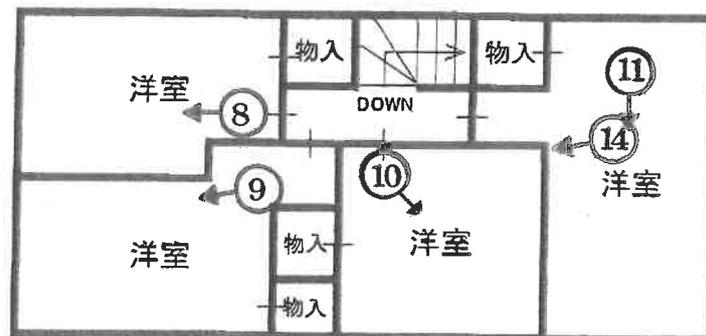
1 階



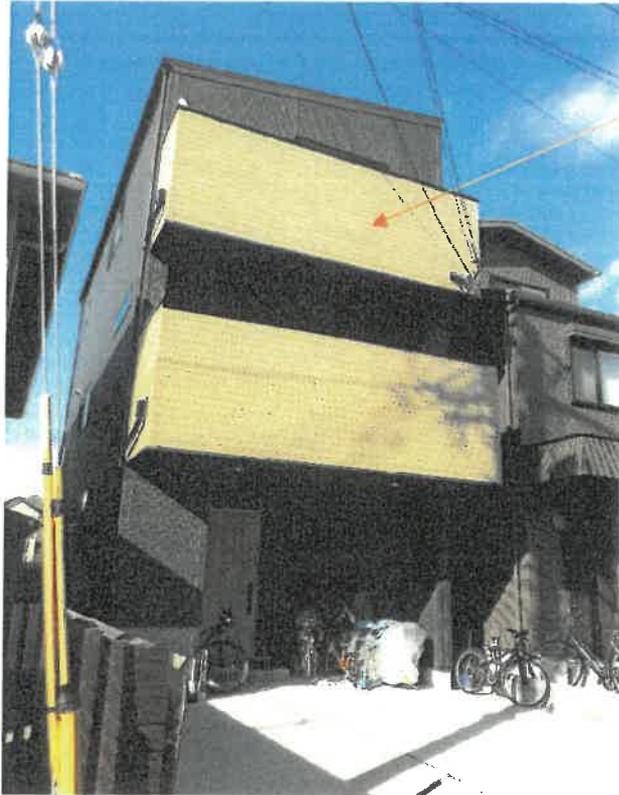
2 階



3 階



(←○写真撮影場所・方向)



①  
目的建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



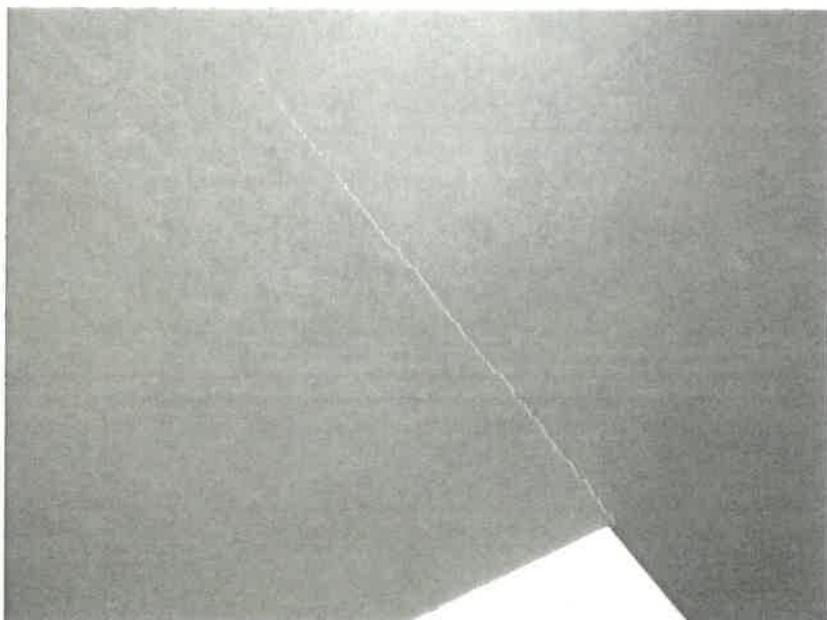
⑫

壁の損傷



⑬

壁クロスの汚損



⑭

天井クロスのひび  
割れ

令和 7 年 (ケ) 第391号  
令和7年12月20日 現地調査  
令和7年12月25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

小林 敬一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,840,000円
物件 2	金 15,850,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>◇筆界について</p> <p>現地調査では、境界標がほとんど見当たらなかったため、筆界が判然としなかった。</p> <p>この点、現況は登記数量と概ね一致した。</p> <p>ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。</p>		
2	特になし		

#### 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	阪急宝塚本線 石橋阪大前 駅 南西方 道路距離 約1,050m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	府道2号大阪中央環状線の北方にある小中規模一般住宅等が建ち並び既成住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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	—
その他の規制	埋蔵文化財「宮の前遺跡」包蔵地、第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画地条件	規模	86.08㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(東側)約 5.7 m, 奥行 約 15 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約 4 m 通路 (建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	通路
	西側	駐車場
	南側	住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	<p>土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は住宅の敷地や空地等であったと見られる。</p> <p>土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。</p> <p>なお、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。</p>	
特記事項	<p>◇再建築性について</p> <p>本件土地は、建築基準法上の道路に直接面していないため、原則として建物の建築等が行えない土地である。</p> <p>ただし一定の要件をみたせば、建築基準法第43条第2項第2号の許可等により、例外的に建物の建築等が行える可能性がある。詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。</p> <p>なお、現況の土地上建物は、建築基準法第43条第2項第2号の許可により建築された。</p> <p>◇その他については、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。</p>	

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) 令和3年1月6日 新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ×2、風呂、システムキッチン 等
	その他	駐車スペース；約1～2台分
床面積（現況）	延 117.44㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※幅木の軽微な損傷や内壁クロスの損傷が複数等、概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>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。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請； 済</li> <li>・ 検査済証； 有</li> </ul> <p>◇その他</p> <p>特になし</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	139,000	1.02	86.08	0.90	10,984,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 池田(府)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $193,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/104 \times 100/135 = 139,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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

地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.20	1.02	1.10	1.00	1.35

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位：方位 1.02

ウ 地積： 登記数量に基づく。

エ 建付減価： 建物と敷地と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 [主である建物]	200,000	117.44	0.73	17,146,000

#### ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約20年

観察減価 10%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / (\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年}) \} \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.73$$

※観察減価は、維持管理の状態や中古戸建住宅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)
		0.50	法定地上権	
1	10,984,000	0.50	法定地上権	5,492,000
合計				5,492,000

### 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	10,984,000	-5,492,000	—	1.00	0.70	—
2	17,146,000	+5,492,000	1.00	1.00	0.70	0	15,850,000
一括価格 (合計)							19,690,000

#### 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 地価調査 池田(府)-3

所在 : 池田市石橋四丁目32番45 「石橋4-10-4」  
価格 : 193,000円/㎡  
位置 : 阪急宝塚本線 石橋阪大前 駅 南西方 約900m (道路距離)  
価格時点 : 令和 7 年7月1日  
地積 : 130㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 4 m 私道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 容積率 200% ) , 高度地区  
地域の概要 : 中小規模住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 ( 令和 7 年)

物件1 : 9,325,300円  
物件2 : 9,145,400円

## 第7 附属資料

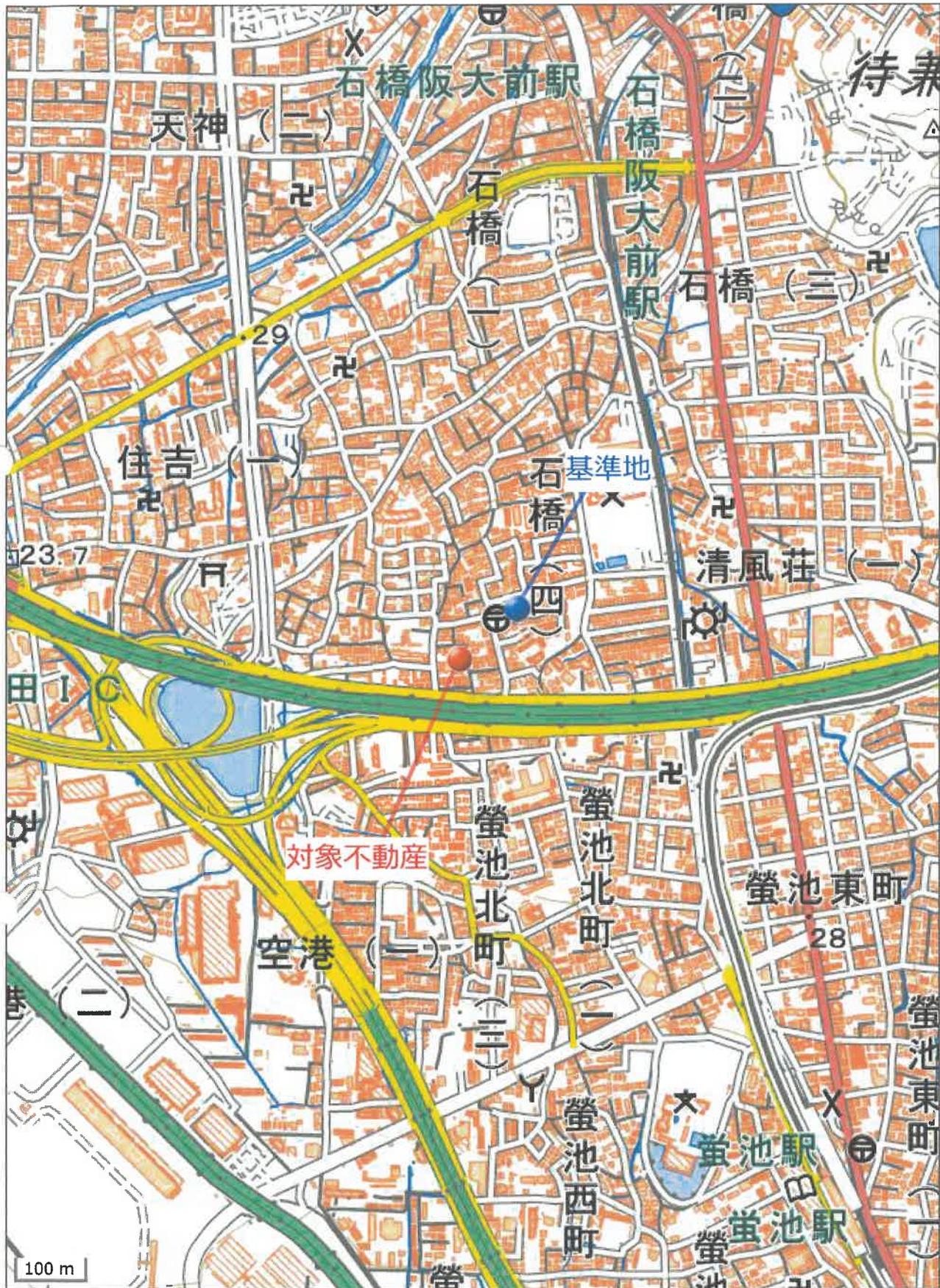
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

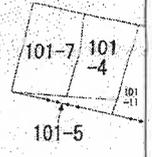
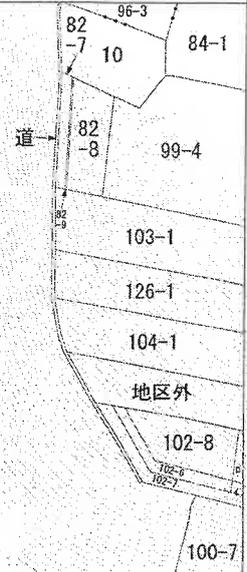
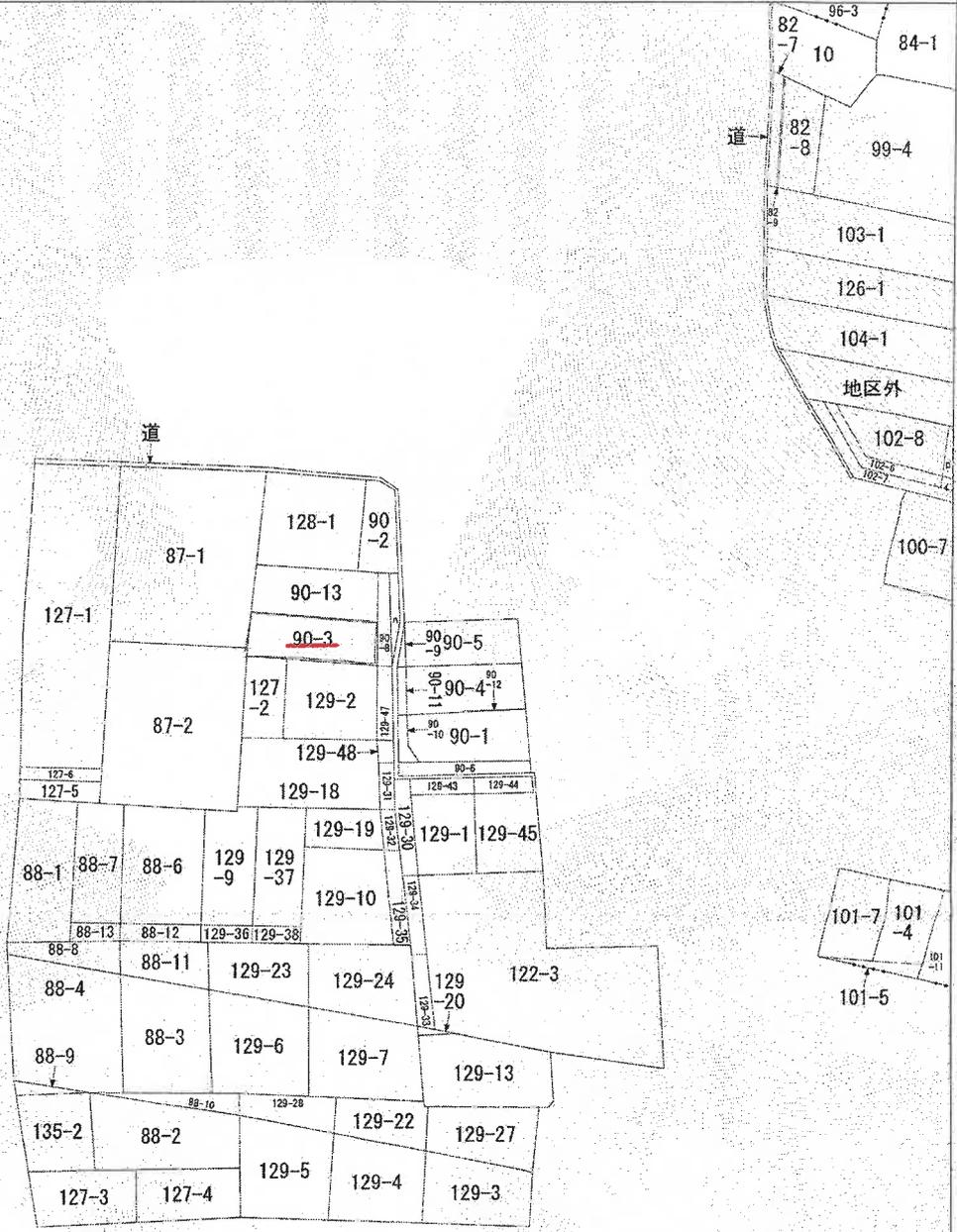
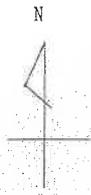
( 鑑第 R07 - 051 )  
以 上

物件目録

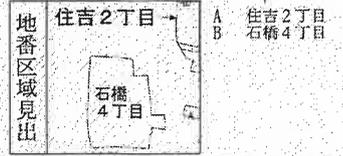
- |   |    |    |                |
|---|----|----|----------------|
| 1 | 所  | 在  | 池田市石橋四丁目       |
|   | 地  | 番  | 90番3           |
|   | 地  | 目  | 宅地             |
|   | 地  | 積  | 86.08平方メートル    |
| 2 | 所  | 在  | 池田市石橋四丁目90番地3  |
|   | 家屋 | 番号 | 90番3           |
|   | 種  | 類  | 居宅             |
|   | 構  | 造  | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
|   | 床  | 面積 | 1階 32.40平方メートル |
|   |    |    | 2階 42.52平方メートル |
|   |    |    | 3階 42.52平方メートル |







(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	池田市石橋四丁目		地番	90番3	
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
作成年月日	明治20年1月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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9月19日

東京法務局立川出張所

登記官

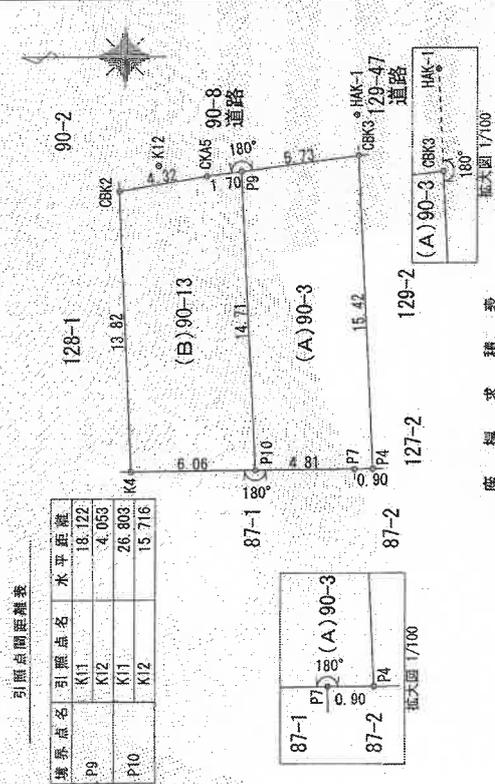
地図整理番号：M59430

(1/1)

A4サイズに縮小

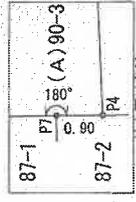
地積測量図

地番 90-3, 90-13  
土地の所在 池田市石橋四丁目



引張点間距離表

境界点名	引張点名	水平距離
P9	K11	13.122
	K12	4.053
P10	K11	26.803
	K12	15.716



座標求積表

地番	X座標	Y座標	距離	境界線の種類
P9	-132885.986	-50896.160	14.71	コンクリート杭
P10	-132886.652	-50910.862	4.81	金属プレート
P7	-132891.466	-50910.812	0.90	既設金属プレート
P4	-132892.368	-50910.803	15.42	既設金属プレート
CBK3	-132891.670	-50895.397	5.73	
倍面積				172.174430
面積				86.0872150
坪数				86.08
坪数				26.04

地番	X座標	Y座標	距離	境界線の種類
CBK2	-132880.032	-50897.113	13.82	既設杭
K4	-132880.590	-50910.925	6.06	既設金属プレート
P10	-132886.652	-50910.862	14.71	金属プレート
P9	-132885.986	-50896.160	1.70	コンクリート杭
CKA5	-132884.299	-50896.386	4.32	
倍面積				172.196011
面積				86.0950055
坪数				86.09
坪数				26.04
合計				172.1852205



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
HAK-1	-132891.579	-50893.391	既設杭
K11	-132902.839	-50889.499	杭
K12	-132881.944	-50895.868	マンホール外枠ボランチ

登記年月日：令和2年5月29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9月19日 東京法務局立川出張所 登記官

作成者  
申請人  
2年 5月 25日測定  
2年 5月 29日作成

登記年月日：令和3年11月6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発給)

令和7年9月19日 東京法務局立川出張所

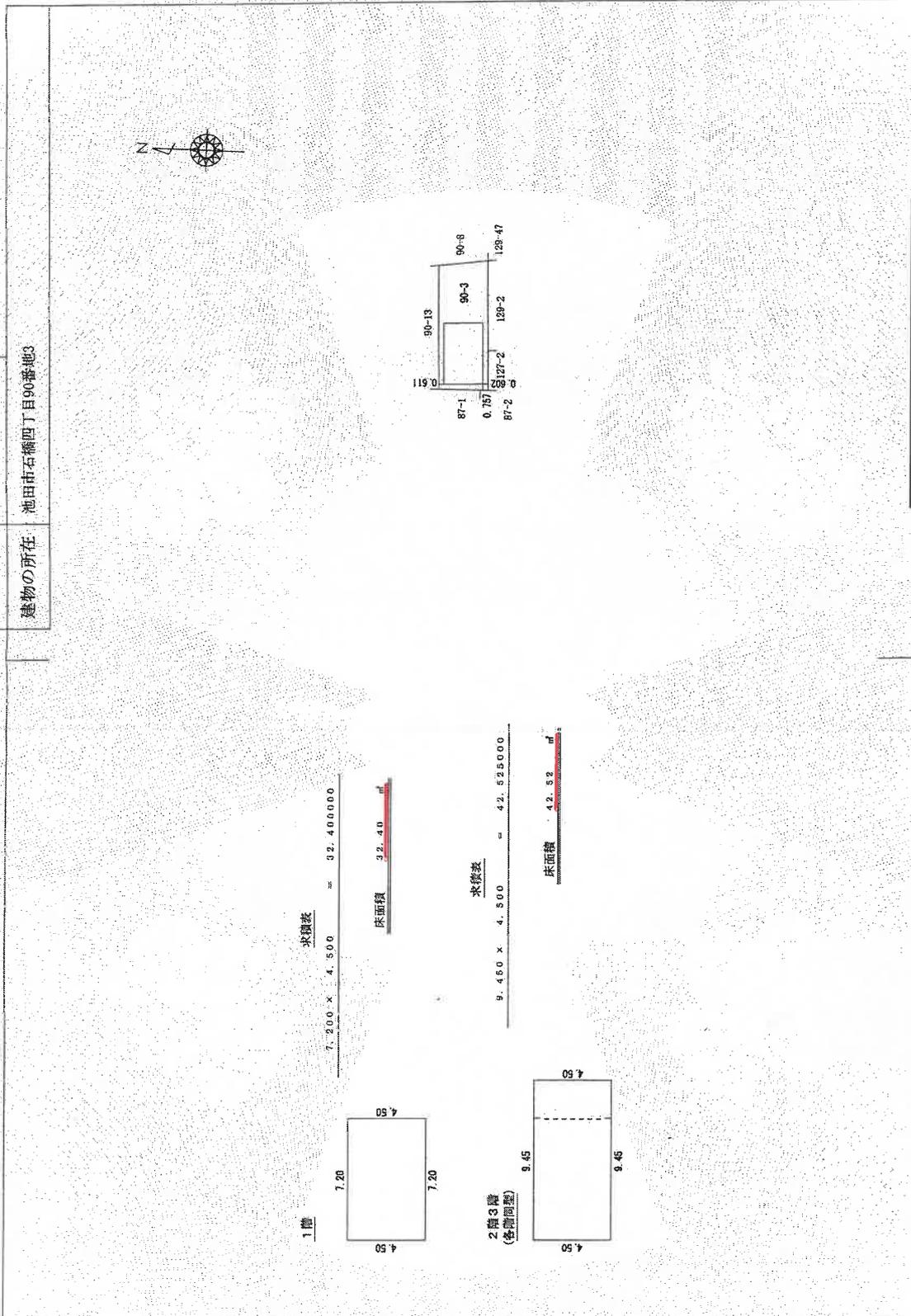
登記官

建物図面図

家屋番号 90番3

建物の所在 池田市石橋四丁目90番地3

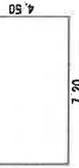
各階平面図



1階

求積表

7.200 x 4.500 = 32.400000



7.20

4.50

7.20

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

2階3階

(各階同型)

求積表

9.450 x 4.500 = 42.525000



9.45

4.50

9.45

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

4.50

床面積 42.52 m<sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/250

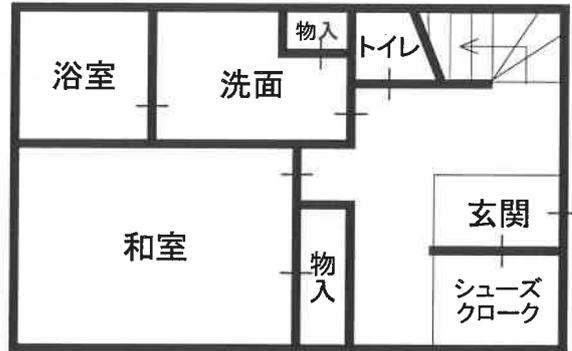
申請人

縮尺 1/500

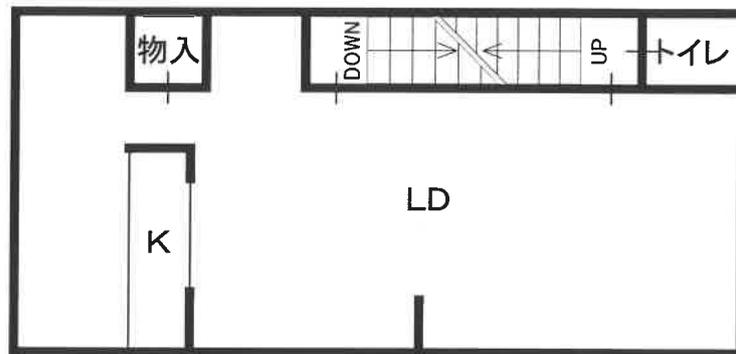
A4サイズに縮小

間取略図

1 階



2 階



3 階

