

買受申出をされる方へ

物件番号7、8の土地及び物件番号9の建物（附属建物を含む）のみを売却対象としています。

入札を申し込む際には、必ず物件番号7～9と記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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
陳述	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)	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

- 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(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
陳述	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)	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(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
	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
	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
	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。
- 役員の名、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 4月10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24日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月13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26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 4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

- 7 所 在 池田市東山町
地 番 720番1
地 目 宅地
地 積 103.99平方メートル
- 8 所 在 池田市東山町
地 番 721番1
地 目 宅地
地 積 537.52平方メートル
- 9 所 在 池田市東山町721番地1
家屋 番号 721番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.15平方メートル
2階 59.62平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 約190.82平方メートル
2階 59.62平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所・物置
構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約7.5平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月13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7～9】

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7～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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

- 7 所 在 池田市東山町
地 番 720番1
地 目 宅地
地 積 103.99平方メートル
- 8 所 在 池田市東山町
地 番 721番1
地 目 宅地
地 積 537.52平方メートル
- 9 所 在 池田市東山町721番地1
家屋 番号 721番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.15平方メートル
2階 59.62平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 約190.82平方メートル
2階 59.62平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所・物置
構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約7.5平方メートル



令和7年(ケ)第292号
令和7年10月29日受理
令和 年 月 日提出
7.12.23

現況調査報告書

(物件7～9)

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

- 7 所 在 池田市東山町
地 番 720番1
地 目 宅地
地 積 103.99平方メートル
- 8 所 在 池田市東山町
地 番 721番1
地 目 宅地
地 積 537.52平方メートル
- 9 所 在 池田市東山町721番地1
家屋 番号 721番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.15平方メートル
2階 59.62平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	池田市吉田町721
土地	物件7, 8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件7, 8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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9
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・物置 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦・スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約190.82㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 事務所・物置 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約7.5㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・物置・事務所として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、A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) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。ただし、目的土地のうち物件8については、法務局に地積測量図の備え置きがないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地の東側にカーポートが、北側の作業場がそれぞれ存在する。

3 目的建物（主たる建物）の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。目的建物の西側及び北側に増築部分がある。
- (2) 目的建物は、壁クロスの剥離、浴室付近のカビや床の損傷などが見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物の南側中央付近の和室で犬が1匹飼育されており、同室では動物臭が感じられたが、その余の部屋では特段の動物臭は感じなかった。
- (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。

4 目的建物（未登記附属建物）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、農具、事務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
池田市役所住民登録担当職員	不動産登記上の所在と住民登録上の住所地は、本来的には一致するはずですが、実際には、郵便物の配達等で支障が出るため、周辺地域の町名に合わせていることもあるようです。目的建物については、本来的に住所表記としては「東山町」となるべきですが、実際には「吉田町」として登録されているようです。
債務者兼所有者	目的建物は、債務者兼所有者とその家族が使用しています。
A (債務者兼所有者の子)	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的建物は、債務者兼所有者とその家族が使用しています。 2 目的建物（主たる建物）には、収納扉の損傷、壁クロスや床クロスの損傷、浴室付近のカビなどの不具合があります。 3 目的建物（主たる建物）では、8年位前から犬を1匹飼育しています。 4 目的建物（主たる建物）の北側に存在する建物は、事務所として使用していますが、60年以上前から建っているもので、目的建物（主たる建物）よりも古いものです。

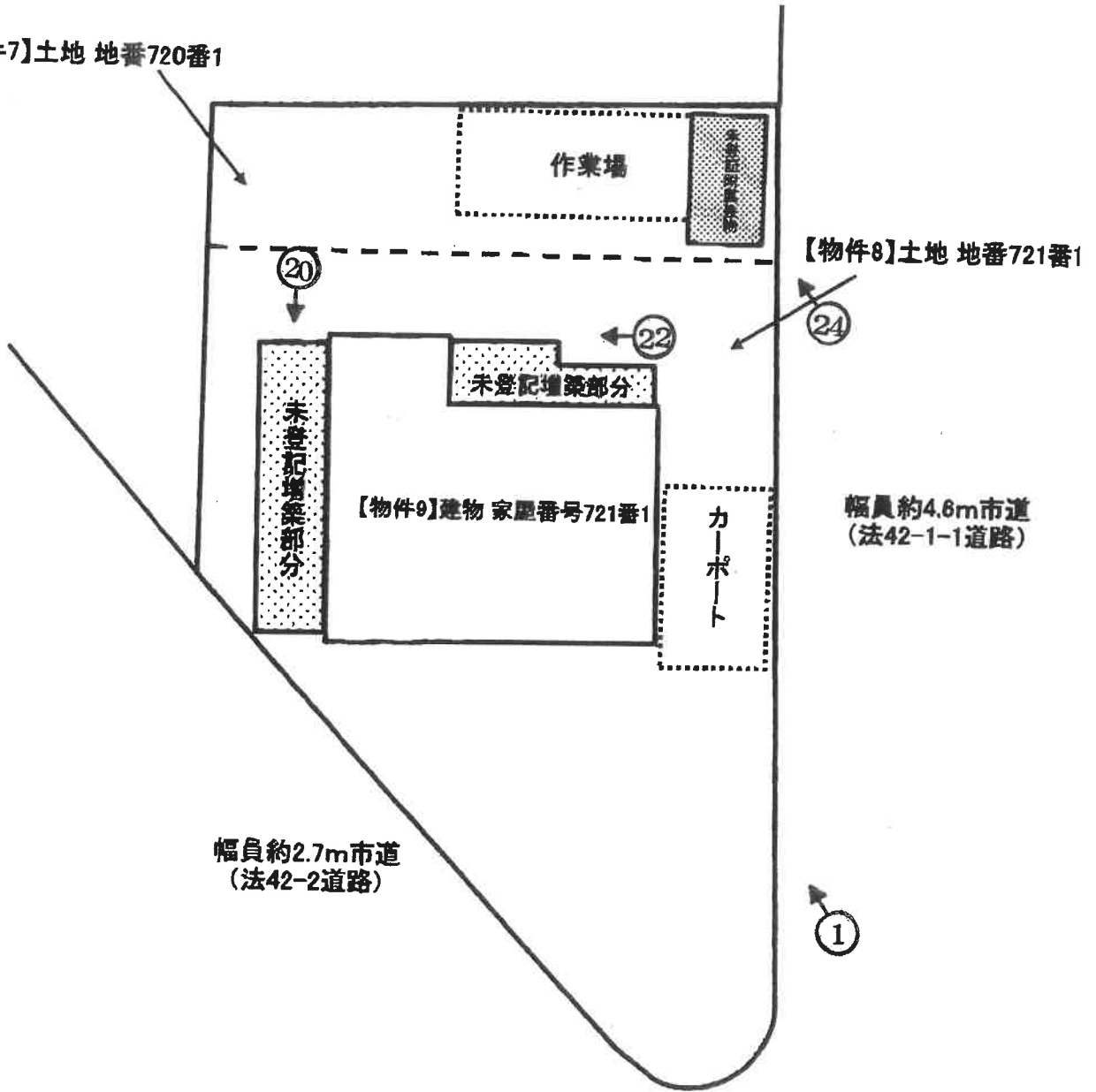
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月30日 11:10-11:15	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年10月30日 11:50-11:55	中之島図書館	物件確認
7年10月31日 9:30-9:35	池田市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年11月 5日 9:20-9:35	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年11月 7日 16:30-16:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月27日 9:45-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者及び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>		

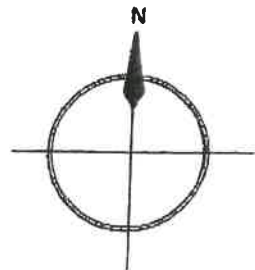
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

【物件7】土地 地番720番1



①



令和7年(ケ)第292号⑥

(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物（主たる建物）

未登記附属建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(10 枚目)



⑩



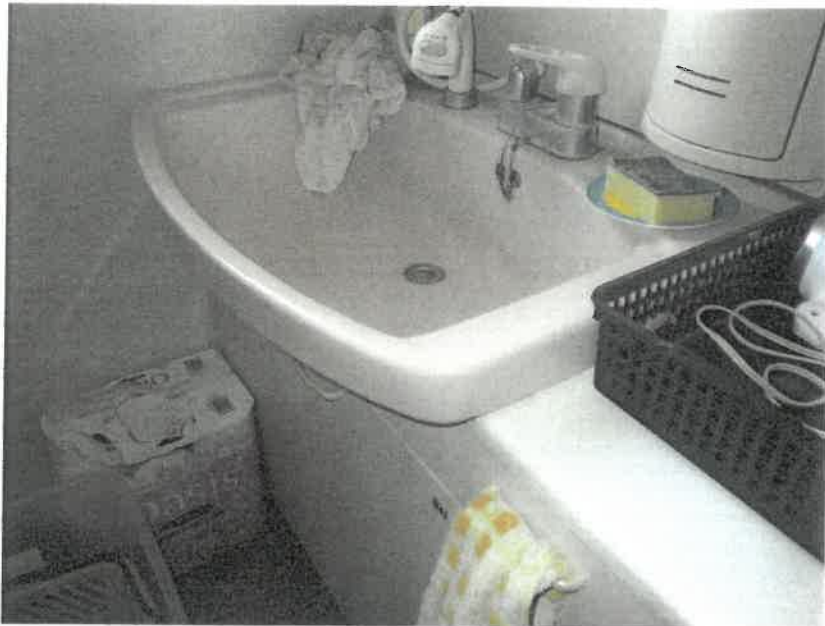
⑪



⑫



⑬

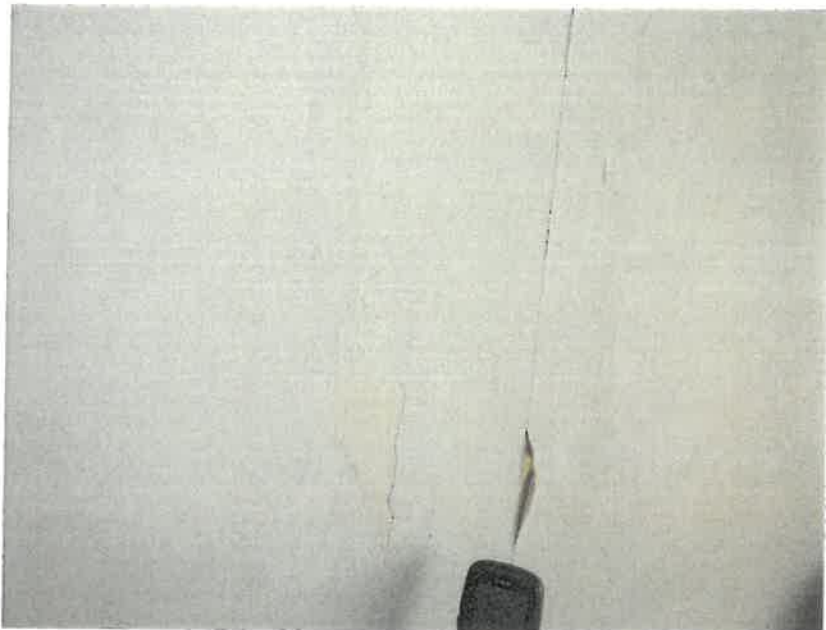


⑭



⑮

クローゼット扉の
損傷状況



①⑥

壁クロスの損傷状況



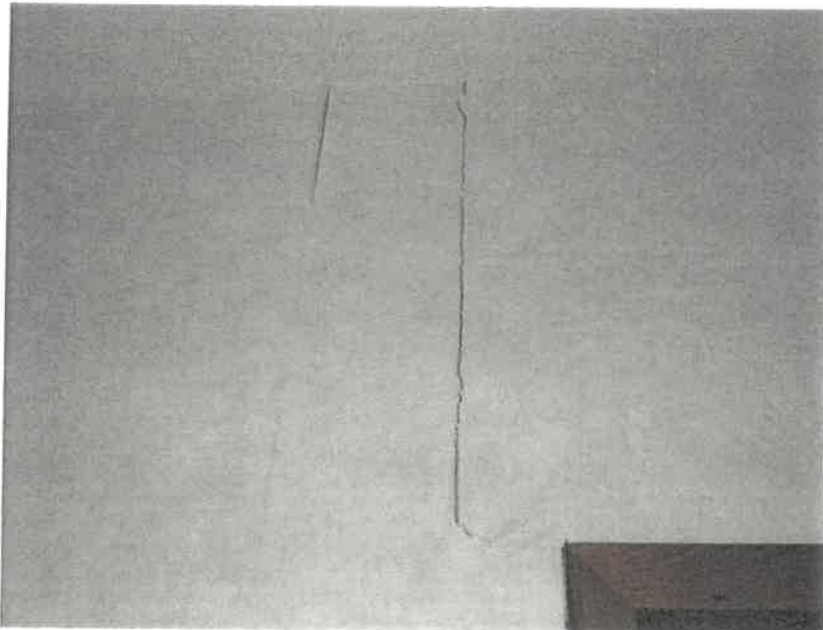
①⑦

床クロスの損傷状況



①⑧

壁クロスのカビの状況



①9

壁クロスのひび割れ状況



②0

目的建物（主たる建物）の西側増築部分



②1



②②

目的建物（主たる
建物）の北側増築
部分



②③



②④

未登記附属建物



25



26



27

未登記附属建物の
事務所部分の上部

令和7年（ケ）第292号⑥

令和7年11月27日 現地調査

令和7年12月14日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

藤原 学

第1 評価額

一括価格	
金 13,710,000円	
内訳価格	
物件7	金 840,000円
物件8	金 4,340,000円
物件9	金 8,530,000円

- 1 一括価格は、物件7、8、9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、8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
7・8	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
7・8	<p>(1) 物件7土地については、管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合する。一方、物件8土地については、管轄法務局に地積測量図の備付けがないため、建築計画概要書等に基づき現地を適宜概測したところ、数量について登記記載に現況は概ね符合する。ただし、両土地ともに、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(2) 物件7・8土地は、物件9建物の敷地として利用されている。</p>		
9	<p>(1) 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、物件9建物の西側及び北東側に未登記増築（いずれも物置）が認められる。同建物の登記記載の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・物置」である。また、同建物の登記記載の構造は「木造瓦葺2階建」であるが、現況は「木造瓦・スレート葺2階建」である。さらに、1階の登記記載の床面積は「134.15㎡」であるが、現況は「190.82㎡（概測）」である（別添「土地建物位置関係図」・「間取略図」参照）。なお、本件評価においては、現況の概測面積を採用する。</p> <p>(2) 物件9建物の北方、物件7土地に未登記附属建物（種類：事務所・物置、構造：木造スレート葺平家建、床面積：7.50㎡（概測））が認められる（別添「土地建物位置関係図」・「間取略図」参照）。なお、債務者兼所有者の子によると、同建物は、60年以上前に建築されたものであるとのことである。</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7・8）

位置・交通	能勢電鉄妙見線 鼓滝駅 東方 道路距離 約1,700m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 阪急バス 東山バス停 北方 道路距離 約450m	
付近の状況	園芸を中心とする農家住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の住環境を維持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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	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	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	641.51㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口(南西側)約27.0m・奥行約34.6m 間口(東側)約34.6m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約2.7m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)
	東側	幅員約4.6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接面状況	角地。概ね等高接面。
土地の利用状況等	現況	農家住宅の敷地
	東側	道路
	西側	農家住宅
	南西側	道路
	北側	農家住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(プロパンガス使用)
	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	目的土地の登記事項証明書からは、個人の所有者名、宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図(昭和38年頃～)によると、従来から農家住宅の敷地として利用されていた模様である。いま現在、目的物件を含め周辺に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、目的土地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。なお、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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	(1) 東側にカーポート、北側に作業場が存在する。 (2) 現存建物の建替えの際に、南西側においてセットバックを要する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件9）

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10年4月5日新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス, 土壁等
	天 井	ビニールクロス, 板張等
	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 250.44㎡ 未登記増築部分を含む（別添「間取略図」参照）。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・物置
	間取り	7LDK（洋室3室；和室4室, その他納戸・物置）
品 等	やや低位	
保守管理の状態	やや劣る。壁クロスの剥離, 浴室付近のカビや床の損傷が見受けられるほかは, 概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。1階南東側和室で犬が1匹飼育されており, 同室では動物臭が感じられたが, 他の部屋では特段の動物臭は感じられなかった。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（有）, 完了検査（無） (2) 建築時期・構造・種類等から, 目的建物について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, アスベスト使用の有無については, 専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

区 分	附属建物（未登記）	
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）不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	板張等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	コンクリート等
	設 備	電気
	その他	—
床面積（現況）	延 7.50㎡ （別添「間取略図」参照）	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	事務所・物置
	間取り	---
品 等	低位	
保守管理の状態	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) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7・8（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)
7	41,600	0.99	103.99	0.80	3,426,000
8	41,600	0.99	537.52	0.80	17,710,000
合 計					21,136,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 池田-13

公示価格等 39,500円/㎡ × 時点修正 98.6/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/90 ÷ 標準画地価格 41,600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)
1.04 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)
0.95 幅員△5	1.00	0.95	1.00	0.90

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.06 方位+3 角地+3	1.00	0.98 ほぼ台形	0.95 要セットバック△5	0.99

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9（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)
9主	160,000	250.44	0.17	6,812,000
9附属	120,000	7.50	0.03	27,000
合 計				6,839,000

(主である建物)

ウ 現価率

経過年数 約28年
 経済的残存耐用年数 約7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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ \div 0.17$$

(附属建物)

ウ 現価率

経過年数 不詳
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 40%
 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。

$$\text{現価率} = \text{残価率} 5\% \times (1 - 0.4) \\ = 0.03$$

※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	
7	3,426,000	0.50	法定地上権	1,713,000
8	17,710,000	0.50	法定地上権	8,855,000
合 計				10,568,000

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]
7	3,426,000	- 1,713,000		0.70	0.70		840,000
8	17,710,000	- 8,855,000		0.70	0.70		4,340,000
9	6,839,000	+ 10,568,000	1.00	0.70	0.70	0	8,530,000
一括価格 (合計)							13,710,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

市街化調整区域内に存し再建築の困難性等により需要者が限定されることから、市場性の減退を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

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「一」
価 格 : 39,500円/m²
位 置 : 阪急宝塚本線 池田駅 北方 約4,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 350m²
供給処理施設 : 一, 水道, 下水
接面街路 : 南 3.0m 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7年度)

物件7 : 3,192,300円
物件8 : 16,501,300円
物件9 : 4,262,600円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

~~1 所 在 池田市東山町
地 番 730番
地 目 田
地 積 535平方メートル~~

~~2 所 在 池田市吉田町
地 番 104番2
地 目 田
地 積 175平方メートル~~

~~3 所 在 池田市吉田町
地 番 25番1
地 目 田
地 積 360平方メートル~~

~~4 所 在 池田市吉田町
地 番 164番1
地 目 畑
地 積 293平方メートル~~

~~5 所 在 池田市中川原町
地 番 531番5
地 目 畑
地 積 462平方メートル~~



物件目録

~~6 所 在 池田市中川原町
地 番 531番6
地 目 畑
地 積 462平方メートル~~

7 所 在 池田市東山町
地 番 720番1
地 目 宅地
地 積 103.99平方メートル

8 所 在 池田市東山町
地 番 721番1
地 目 宅地
地 積 537.52平方メートル

9 所 在 池田市東山町721番地1
家屋 番号 721番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.15平方メートル
2階 59.62平方メートル

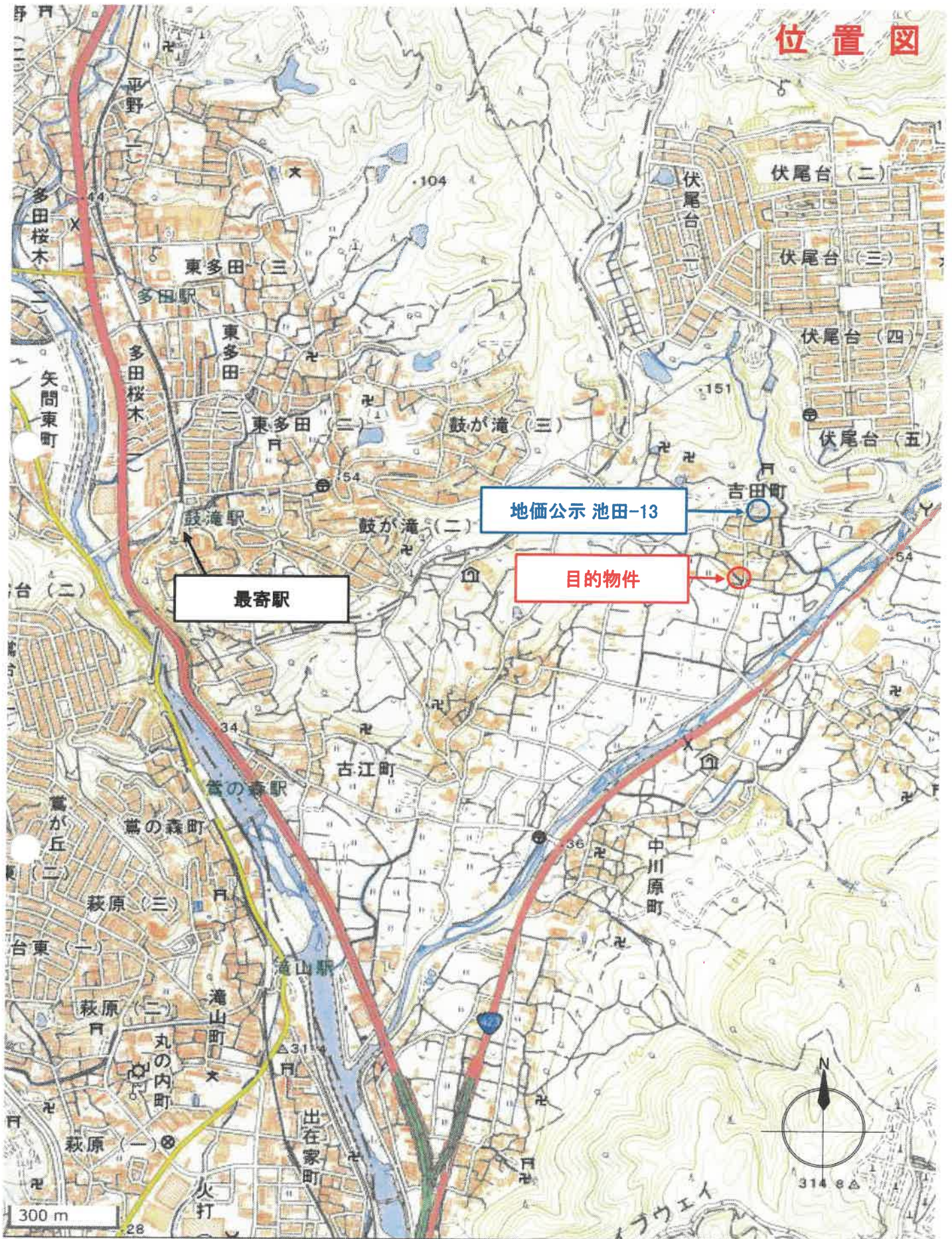
~~10 所 在 池田市東山町
地 番 727番1~~



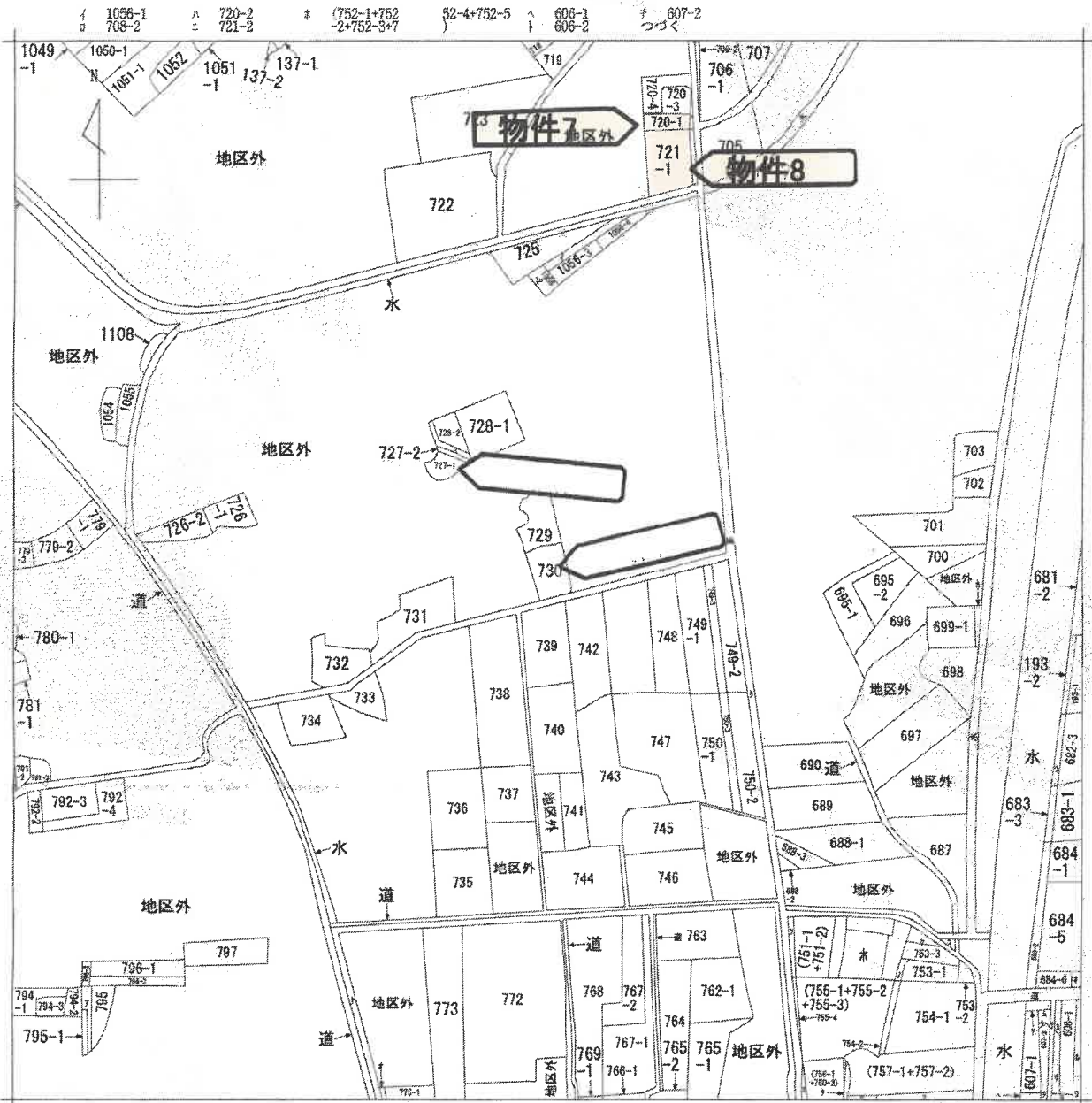
物 件 目 録

~~地 目 田
地 積 137平方メートル~~





地理院地図



(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	池田市東山町		地番	730番	
出力縮尺	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	明治20年1月		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5月26日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：31-6
(1/2)



A3サイズをA4サイズに縮小

公 図 写

リ 608-2
ヌ 608-3
ル 609-4
ヲ 610
ワ 611-3
カ 609-2
コ 728-3
ク 756-2
レ 756-3
ゾ 758
ヅ (756-1+760
-2)
キ 685-2
チ 道
ヲ 607-5
ム 607-4
リ 683-4
ノ 753-5
ホ 775-2
ミ 道
ヤ 水
マ 756-4
ケ 753-4
コ 751-3
ソ 地区外
エ 1053
テ 791-1
ア 795-2

請求番号：31-6
(2/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

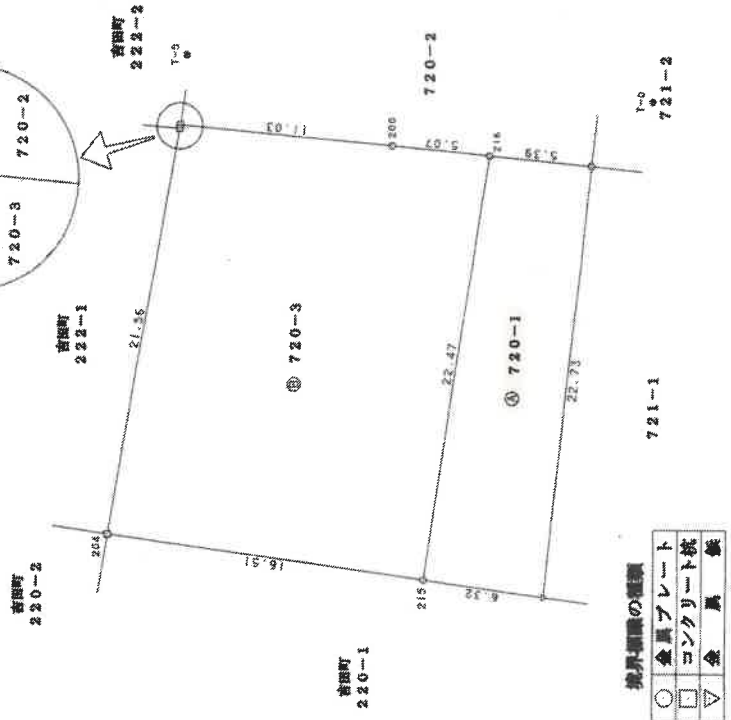
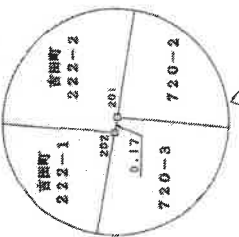
地積測量図写

平成13年6月19日登記

現在所在地積測量図

地番 720-1
720-3
土地の所在 池田市東山町
818417

縮尺 1:50



境界線の種類
○ 金属プレート
□ コンクリート杭
▽ 金属釘

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

引張点表

点	X座標	Y座標	距離
T-5	124.198	102.357	
T-0	100.000	100.000	24.310
境界点 T-5	3.670	24.555	
216	16.535	8.934	

座標求積表

地番	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
720-3	98.7010	1087.1322344	
201	124.5212	98.5316	347.2155052
202	124.5471	77.2556	-993.2211702
204	128.0451	74.9570	-1466.1289372
215	111.6908	97.2028	179.0578373
216	108.4655	97.6836	1566.4248045
200	113.5327	720.4604340	720.4604340
		総面積	360.23 m ²

地番	面積	形状	距離
720-1	460.9200000	幾何	360.2302170
公庫		幾何	100.6897630
		距離	100.68 m

製作者 [Redacted]
(平成13年6月1日作成)

登記年月日：平成13年6月19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。
(大阪法務局池田出張所)
令和7年5月26日 大阪法務局北出張所 登記官

請求番号：31-10

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面

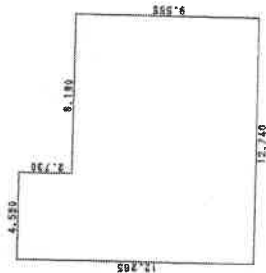
各階平面図 11.4.6

家屋番号 721-1
 建物の所在 池田市東山町721番地1

327322

各階平面図

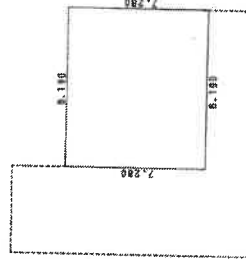
1階



求積表

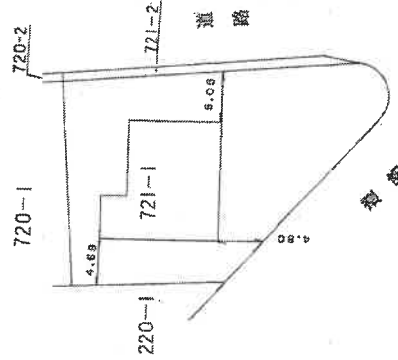
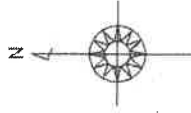
12.285 X 4.550 =	55.896750
9.555 X 8.190 =	78.255450
合計	134.152200
床面積	134.15 m ²

2階



求積表

7.280 X 8.190 =	59.623200
59.623200	
床面積	59.62 m ²



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

製作者

3月30日(作製)

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年4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簿籍)

令和7年7月14日

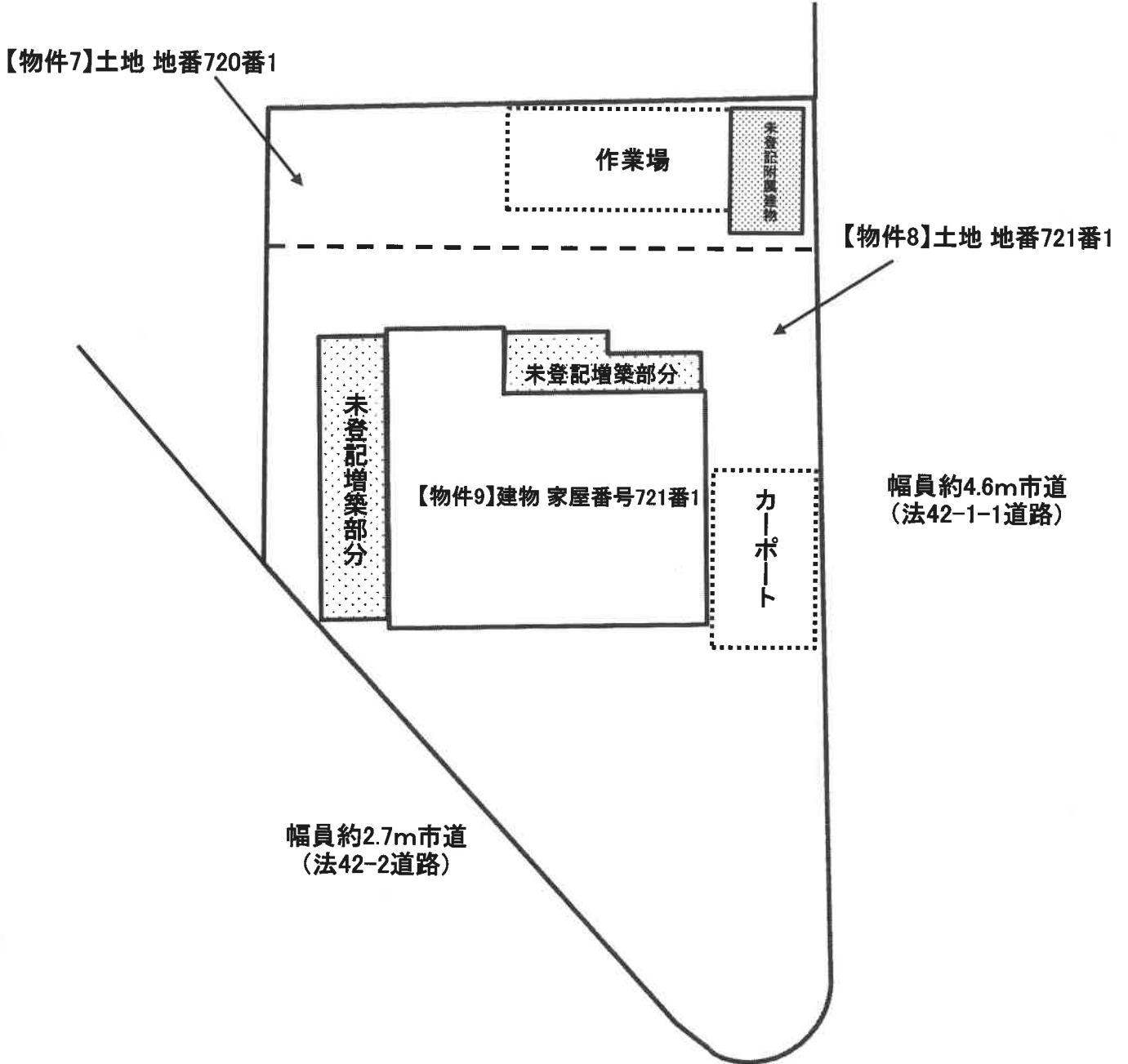
大阪法務局北出張所

登記簿

請求番号：24-1

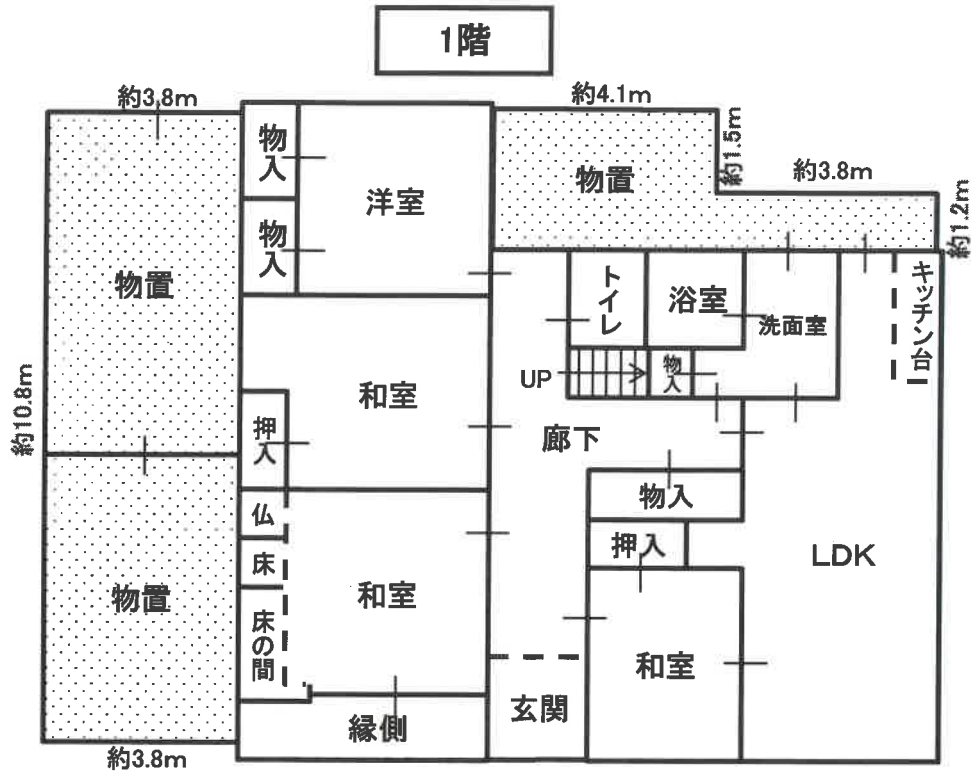
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

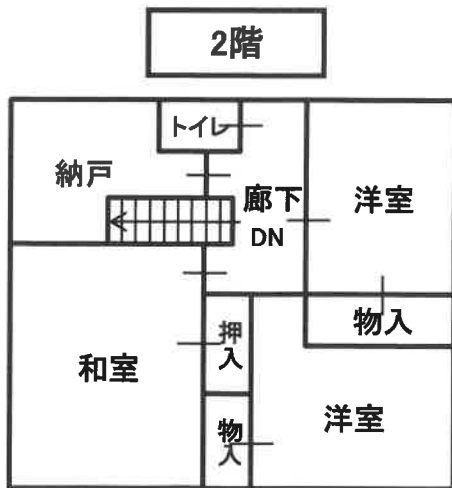


令和7年（ケ）第292号⑥

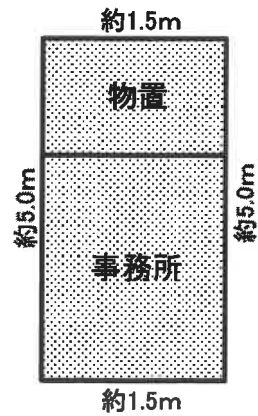
間取略図



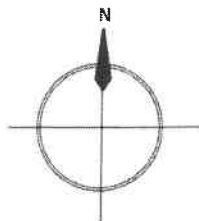
未登記増築部分(概測): 約56.67㎡ = 約3.8m × 約10.8m + 約1.2m × (約3.8m + 約4.1m) + 約1.5m × 約4.1m



未登記附属建物



未登記附属建物(概測): 約7.50㎡ = 約1.5m × 約5.0m



令和7年(ケ)第292号⑥