

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□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 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
	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□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

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□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には、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人以上の場合には、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 10 月 6 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 11 月 18 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 10 月 6 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 570, 000 2, 056, 000	一括	514, 000	不明	不明
1	2, 190, 000				
2	380, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 池田市神田一丁目
地 番 1319番4
地 目 宅地
地 積 65.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 池田市神田一丁目1319番地4
家屋 番号 1319番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.61平方メートル
2階 32.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

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

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 池田市神田一丁目

地 番 1319番4

地 目 宅地

地 積 65.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 池田市神田一丁目1319番地4

家屋 番号 1319番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.61平方メートル
2階 32.51平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和8年(ヌ)第93号
令和8年6月2日受理
令和 年 月 日提出
8.6.23

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 池田市神田一丁目
地 番 1 3 1 9 番 4
地 目 宅地
地 積 6 5 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 池田市神田一丁目 1 3 1 9 番地 4
家屋 番号 1 3 1 9 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 8 . 6 1 平方メートル
2 階 3 2 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	池田市神田1丁目13-12		
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： 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（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 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号		
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 債務者の姓
- (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る。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取図（概略図）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残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債権者代理人弁護士	目的建物は、1年以上前から空き家の状態です。

(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
8年 6月 2日 14:30-14:35	中之島図書館	物件確認
8年 6月 2日 14:45-15:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月 3日 8:30-8:45	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 6月 3日 9:00-9:25	池田市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 6月 3日	執行官室	照会書送付（債務者）
8年 6月10日 15:40-15:45	執行官室	債権者代理人弁護士から電話聴取
8年 6月18日 10:25-10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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8年6月18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

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8年6月2日 大阪法務局北出張所

令和8年6月2日

大阪法務局北出張所

陈福如

(6 枚目)

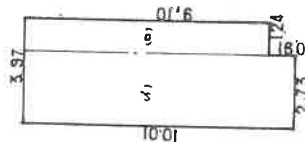
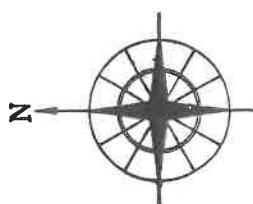
請求番号：37-3

家屋番号	1319番4	建物名
建物の所在	池田市神田1丁目	1319番地4

建各	物階平	圖面
		51.6.15

309388

451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

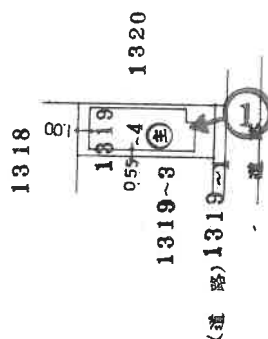


二階平面図

求讀表

f). $2.73 \times 10.01 = 27.3273$
 g). $1.24 \times 9.10 = 11.2840$
 h). 38.6113

五



建筑物区面

求積表

3.97	x	8.19	=	32.5143
------	---	------	---	---------

2階平面図

(日阿達15) 【日加納】

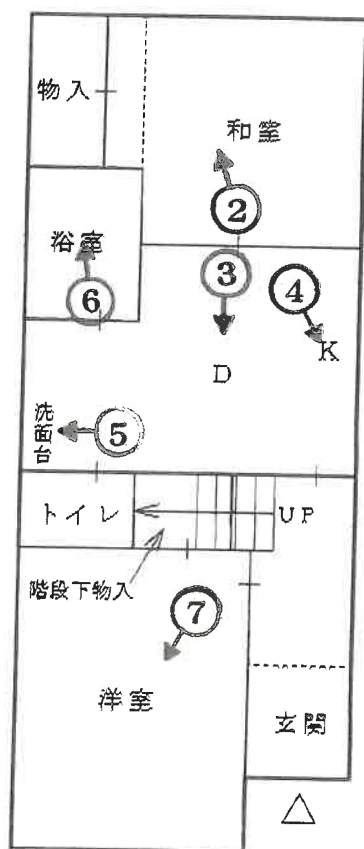
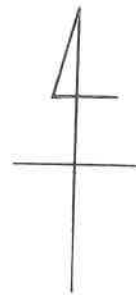
A 4 判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)

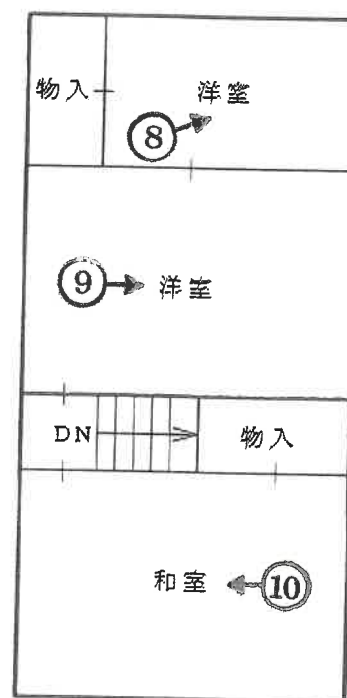
(日本土地家屋調査士連合会専用紙)

箱 尺

間取図（概略図）
令和8年（又）93号



1 階



2 階

(←○写真撮影場所・方向)





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 8年（又）第93号
令和 8年 6月18日 現地調査
令和 8年 6月30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・共有持分 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 2,570,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,190,000 円
物件2	金 380,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記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	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。ただし，地積測量図の作製年月日が古く，南側隣接地は残地計算であるほか，現地境界を示す鋸，プレート等が確認できていない箇所もあり，詳細については専門家による調査，測量等を要する。		
2	・ 特にない。		

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「池田」駅の南東方約920m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
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	建築基準法第22条	
	そ の 他 規 制	第2種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域」	
画 地 条 件	規 模	65.60㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.1m，奥行約12.9m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南 側	幅員約4.0m舗装道路（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 道路	北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり	
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常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	対象土地は形質変更時届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では、明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ、工務店の所有を経て、昭和51年に現建物の敷地となっている。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、建物の敷地として使用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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	・ 目的土地の南側道路は、民有地（地番：1319番1・地目：公衆用道路）と里道により構成されている。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和51年6月4日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	板張り，塗り壁 等
	天 井	板張り，化粧ボード 等
	床	板張り，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 71.12㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的建物は，概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 (2) 設備等についての作動確認は行っていない。 (3) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，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。 (4) 建築確認（有り），検査済み（有り）	

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	169,000	1.04	65.60	0.90	10,377,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 池田-17

$$\text{標準価格} \quad 178,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.8}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{105} \div \text{標準画地価格} \quad 169,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

(西向き)

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
	1.02	0.98	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※1: 街路幅員 (+1), 道路種類 (+1) を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き (標準方位: 北) を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	71.12	0.04	569,000

ウ 現 価 率

経過年数 約50年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	10,377,000	場所的利益	0.10	1,038,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク= [(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ+キ]
1	10,377,000	△1,038,000	1/2		0.67	0.70		2,190,000
2	569,000	+1,038,000	1/2	1.00	0.67	0.70	0	380,000
一 括 価 格 (合 計)								2,570,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正率

共有持分の売却である点 (▲30) , アスベスト使用可能性リスク (▲3) 等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

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。

キ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [池田-17]

所 在	大阪府池田市神田2丁目1175番4「神田2-2-18」
価 格	178,000 円/㎡
位 置	阪急宝塚本線 池田駅の南方 約1,100m（道路距離）
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	149 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	西側 幅員約4.9m市道 中間画地
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％） 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物 件 1	7,064,300 円	※共有持分1/2
物 件 2	1,133,700 円	※共有持分1/2

第7 附属資料

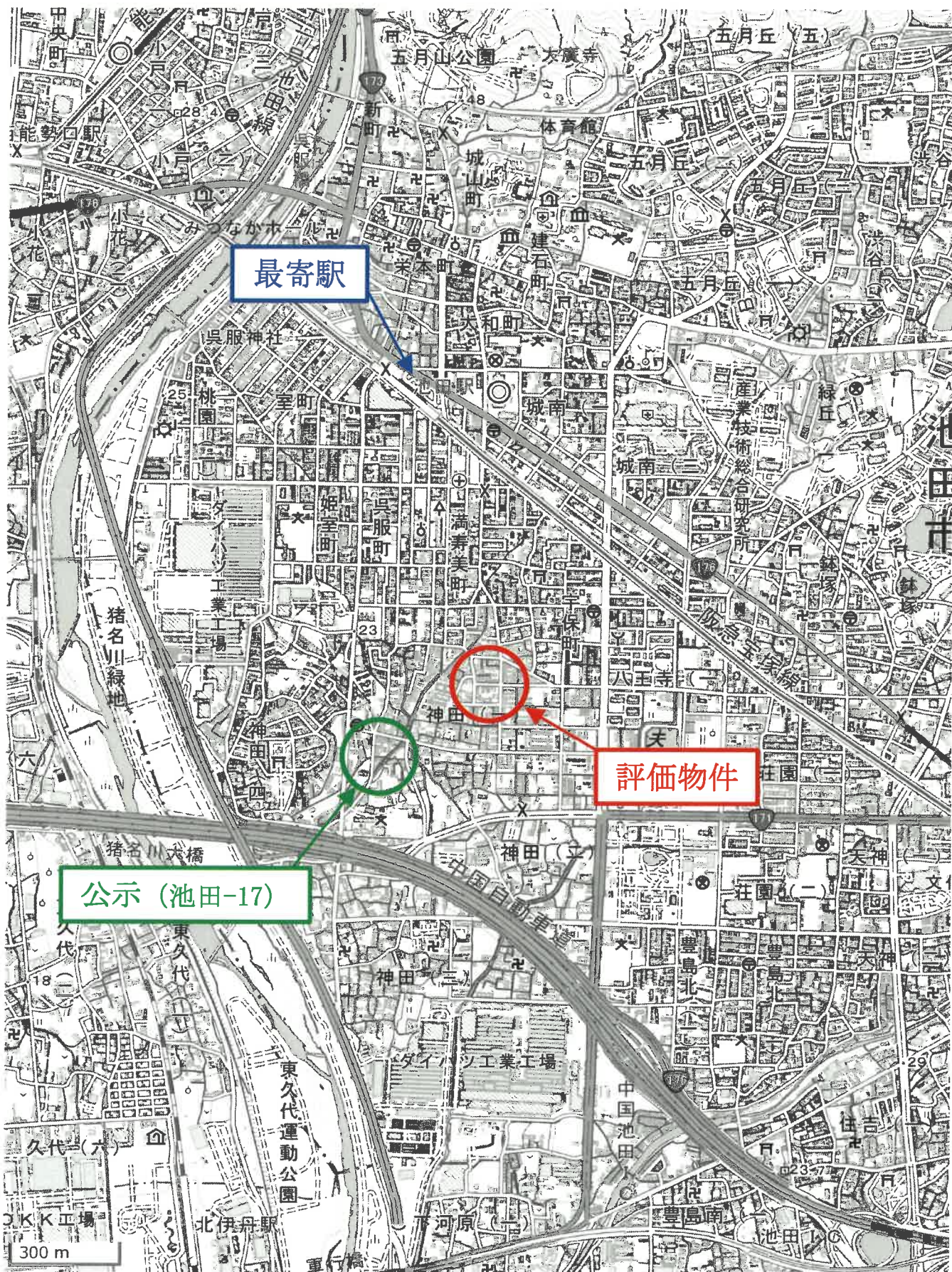
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 池田市神田一丁目
地 番 1 3 1 9 番 4
地 目 宅地
地 積 6 5 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 池田市神田一丁目 1 3 1 9 番地 4
家屋 番号 1 3 1 9 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 8 . 6 1 平方メートル
2 階 3 2 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

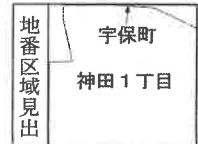




地理院地図
位置図



(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 部分	所 在 池田市神田一丁目					地 番	1319番4			
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。

令和8年3月19日
大阪法務局池田出張所

地図整理番号: M30520 登記官
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

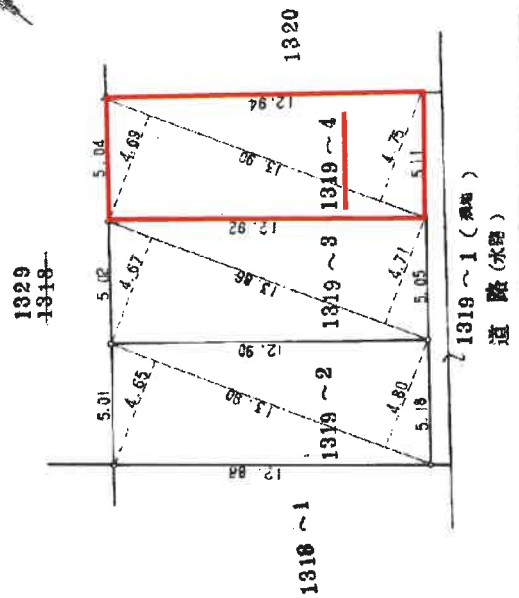
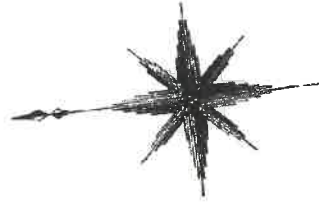
登記年月日: 昭和三十五年6月2日

新1319. 829 (1319-1, ~1319-4) 51.6.2

地積測量図

地番	1319 ~ 1. ~ 2. ~ 3. ~ 4.
土地の所在	池田市神田7丁目

805815



地番	求積表
1319 ~ 1	238.01 - 196.2889 = 42. 41.7211

求積表

地番	大線	小線	倍面積
1319 ~ 2	13.80	4.65	64.6350
	13.90	4.83	66.7200
	倍面積 合計	二線	131.3550
1319 ~ 3	13.86	4.67	64.7262
	13.86	4.71	65.2806
	倍面積 合計	二線	130.0068
1319 ~ 4	13.90	4.69	65.1910
	13.90	4.75	66.0250
	倍面積 合計	二線	131.2160
			65.6080

申請人

昭和51年5月23日
作製年月日
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(口測速9) [口測速]

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月19日 大阪法務局池田出張所

產品包

地圖整理番号: M30521

2025年10月10日 10:00

建築物平面図 51.6.15

家屋番号	1319番4
建物の所在	地部市神田1丁目1319番地4

309388

昭和51年6月12日	製作者
製作年月日	

求積表

4). $2.73 \times 10.01 = 27.3273$
a). $1.24 \times 9.10 = 11.2840$
合計 38.6113

1階平面図

建物図面

求積表

$3.97 \times 8.19 = 32.5143$

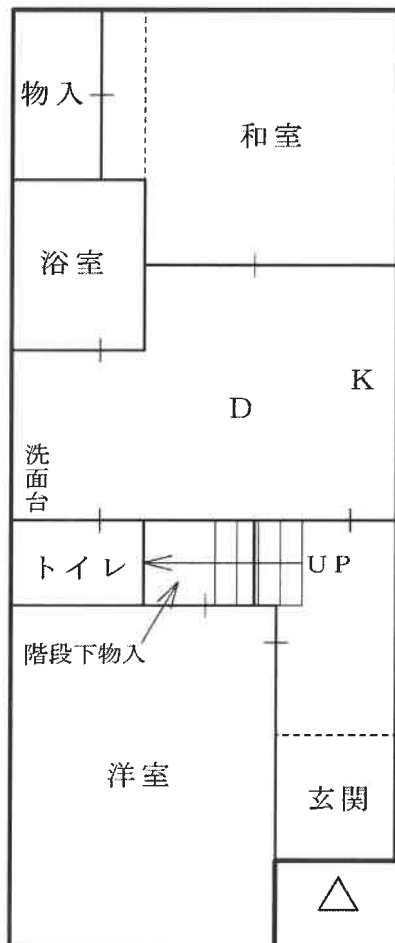
2階平面図

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

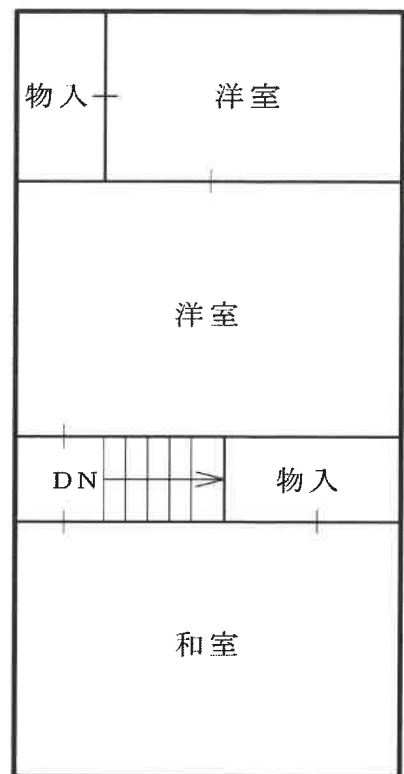
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調基 15)

(日調基)



1 階



2 階



間取図 (概略)