

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 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
陳述者	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 年 月 日 ☐ 西暦

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、買受申出人が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
陳述者	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 (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□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 年 月 日 ☐ 西暦
2	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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 8 年 10 月 6 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 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）
1～6	11,960,000 9,568,000	一括	2,392,000	71,375	20,096
1	140,000				
2	260,000				
3	1,060,000				
4	130,000				
5	2,870,000				
6	7,500,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番3
地 目 宅地
地 積 4.16平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番4
地 目 宅地
地 積 6.90平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 275番1
地 目 宅地
地 積 29.64平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 亡A相続財産

4 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 277番5
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 3.39平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 池田市豊島北一丁目

地 番 274番1

地 目 宅地

地 積 76.08平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 池田市豊島北一丁目274番地1

家屋 番号 274番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.21平方メートル
2階 53.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 52.21平方メートル
2階 約52.55平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8年 9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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号1】

本件土地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。

【物件番号3, 4】

隣地との境界が不明確である。

《 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 池田市豊島北一丁目
地 番 274番3
地 目 宅地
地 積 4.16平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番4
地 目 宅地
地 積 6.90平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 275番1
地 目 宅地
地 積 29.64平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
所有者 亡A相続財産

4 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 277番5
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3.39 平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 池田市豊島北一丁目

地 番 274 番 1

地 目 宅地

地 積 76.08 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 池田市豊島北一丁目 274 番地 1

家屋 番号 274 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.21 平方メートル
2 階 53.02 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 52.21 平方メートル
2 階 約 52.55 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和8年(ヌ)第153号
令和8年7月23日受理
令和 年 月 日提出
8.8.25

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 池田市豊島北一丁目
地 番 274番3
地 目 宅地
地 積 4.16平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番4
地 目 宅地
地 積 6.90平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 275番1
地 目 宅地
地 積 29.64平方メートル
所有者 亡A相続財産

4 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 277番5
地 目 宅地
地 積 3.39平方メートル
所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

5 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274 番 1
地 目 宅地
地 積 76.08 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 池田市豊島北一丁目 274 番地 1
家屋 番号 274 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.21 平方メートル
2 階 53.02 平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	池田市豊島北1丁目8-15		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1，2，4，5） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件3）		
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（物件5）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6		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階約52.55㎡		
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 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 亡Aの姓
- (2) 郵便受け 表札と兼ねる

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地のうち物件5は目的建物の敷地として利用されており、物件1～4は件外土地（地番274番2、277番8、274番5、277番9及び275番5）とともに目的建物等への進入路となっている（物件3の南端は、建築基準法上の道路の一部となっている。）。
- (2) 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、物件3及び4については、法務局に残地計算した地積測量図しか備え置かれていないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (3) 物件3は、建築基準法上の道路に接面している。その余の目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。
- (4) 目的建物に接続されていると思われる電力量計、ガスメーター及び水道メーターは、件外土地（地番275番5、277番9）に存在しており、これらの導管は件外土地を通過していると思われる。

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階に屋根裏収納（天井高最大1.2メートル程度）が存在する。
- (2) 目的建物の現状と建物図面（各階平面図）では、2階の一部に相違があるが、この相違の原因が改築等によるものか、当初からのものかは不明である。また、この相違点である吹き抜け部分は、屋根の採光窓から1階リビングダイニングの天窓に通じる空洞であると思われるが、建物内部からは状況を確認することはできない。
- (3) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物内では犬を飼育していた形跡があったが、特段の動物臭は感じなかった。
- (4) 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。
- (5) 目的建物の南側バルコニーは、敷地である目的土地（物件5）からはみ出し、目的土地（物件1、西側隣地所有者との共有地）上にも存在している。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
B (近隣者)	1 私は、目的建物の西側隣家に住んでいます。 2 目的建物の南側のバルコニーは、私の妻の所有地の上部にはみ出しています。また、目的建物に接続されているライフライン関係の導管は私の妻の所有地である件外土地（地番275番5等）を通っています。これらは、亡Aと親族関係にあることから黙認してきたものですが、第三者が所有者になった場合には是正してもらう必要があると考えています。 3 目的土地（物件3）の北側部分の東に駐車場が3台分ありますが、このうち2台は当方の所有であり、1台は駐車場の南にある家のものです。これらの駐車場を使用するために目的土地（物件3）及び件外土地（地番275番5）を通行する必要がありますが、いずれも親族関係あったことから特段の契約等はありません。ただし、目的建物に付属する駐車場は存在していません。

(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 7月23日 13:15-13:30	大阪法務局北田張所	公図等調査
8年 7月23日 14:10-14:15	中之島図書館	物件確認
8年 7月24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 7月24日 9:35-10:10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函、近隣者Bと面談
8年 8月 7日 14:30-15:30	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。

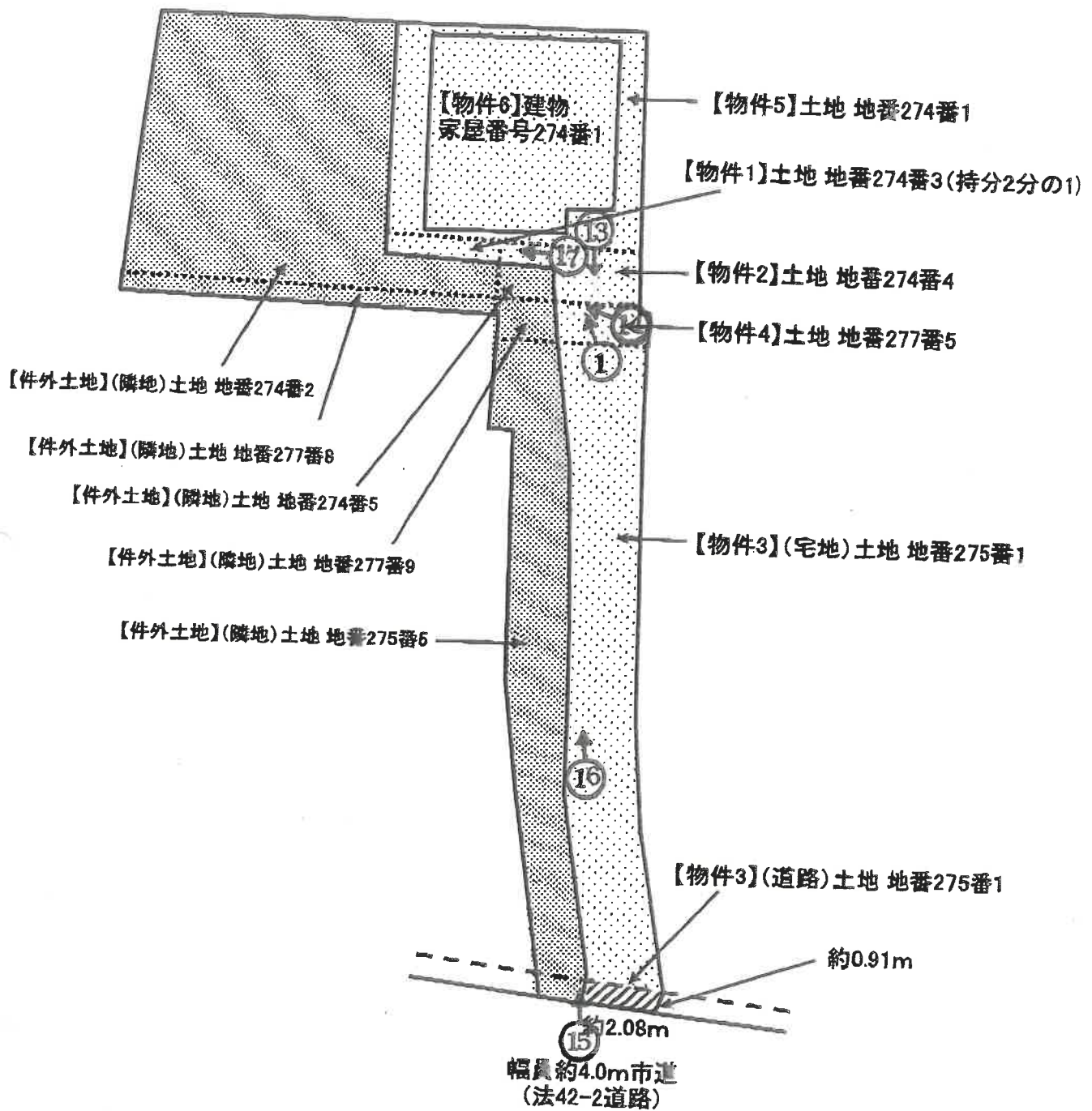
☒ 令和8年8月7日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



登記(実測)地積:

物件1 4.16㎡(うち持分2分の1)、物件2 6.90㎡、(※1・2)物件3 29.64㎡、物件4 3.39㎡、物件5 76.08㎡

(※1)物件3(道路): 1.89㎡(概測)≒約2.08m×約0.91m

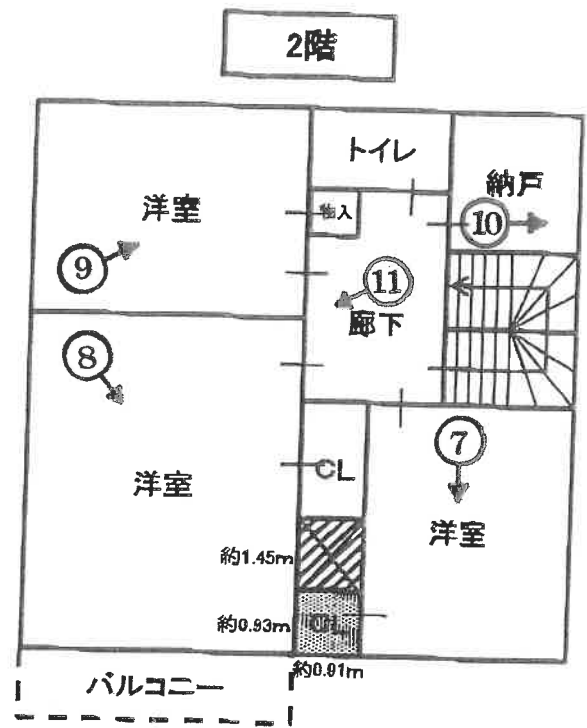
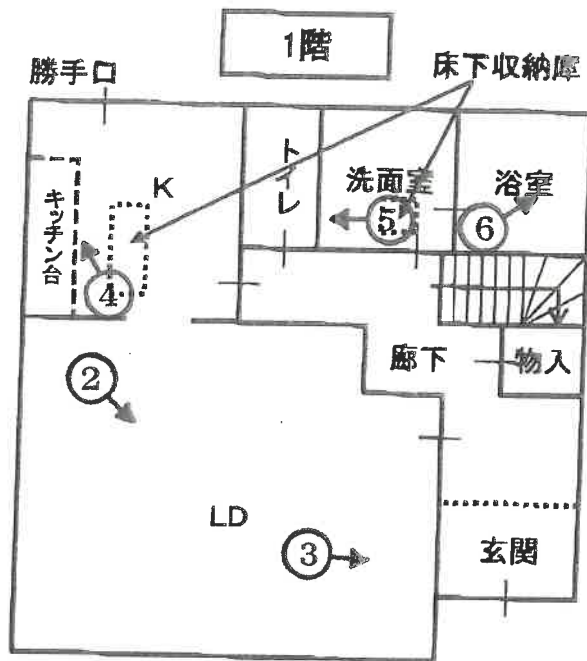
(※2)物件3(宅地): 27.75㎡(概測)=29.64㎡(登記)-1.89㎡(概測)



令和8年(又)第153号

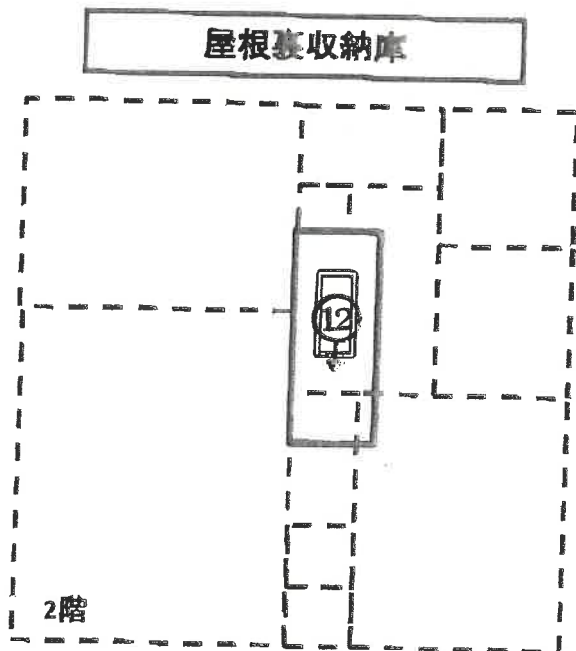
(←○写真撮影場所・方向)

間取略図



不存在部分面積(概測): 約1.31㎡=約0.91m×約1.45m

増築部分面積(概測): 約0.84㎡=約0.91m×約0.93m



屋根裏収納庫

収納式階段



令和8年(又)第153号

(○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



③

天窓



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

2階屋根裏収納の
入口



⑫

2階屋根裏収納



⑬

目的土地（手前から物件 2, 4, 3）

件外土地（地番 2 7 5 番 5）



⑭

目的土地（物件 1）

件外土地（地番 2 7 4 番 2）



⑮

目的土地（物件 3）

件外土地（地番 2 7 5 番 5）

建築基準法上の道路部分



①⑥

目的建物の屋根の
採光窓



①⑦

ベランダのはみ出
し状況

令和8年（又） 第153号

令和8年8月7日 現地調査

令和8年8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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,960,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 140,000円
物件 2	金 260,000円
物件 3	金 1,060,000円
物件 4	金 130,000円
物件 5	金 2,870,000円
物件 6	金 7,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件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6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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
6	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		
1～5	1 物件1～5土地について、管轄法務局備付けの地積測量図（物件1・2・5土地：求積，物件3・4土地：残地求積）に基づき現地を適宜概測したところ，形状及び地積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が，正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 物件1～5土地は，物件6建物の敷地として利用されている。 3 物件3土地の登記記載地目は宅地であるが，現況は宅地一部公衆用道路である。 4 物件1土地は，本件においては持分2分の1の売却である。		
6	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，2階に未登記の増築部分（床面積（概測）：約0.84㎡），既登記の不存在部分（面積（同）：約1.31㎡）が認められる。なお，正確には専門家による調査及び測量を要する。		

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1～5）

位置・交通	阪急宝塚本・同箕面線 石橋阪大前駅 南西方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 阪急バス 北今在家バス停 北西方 道路距離 約360m		
付近の状況	中小規模一般住宅のほか共同住宅及び駐車場も見受けられる住宅地域。 今後も現状の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	市街化区域	
	用途地域	第一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条区域	
	その他の規制	第二種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域（立地適正化計画）等	
画地条件	規模	118.28㎡（物件1～5：宅地） (内訳)物件1：4.16㎡、同2：6.90㎡、同3：27.75㎡、同4：3.39㎡、同5：76.08㎡ 1.89㎡（物件3：道路）	
	形状	不整形（宅地）	
	間口・奥行	間口約2.0m・奥行約38.0m（宅地）	
	高低差等	概ね平坦（宅地）	
接面道路の状況	南側	幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条2項道路） (※) 同道路は、物件3土地の一部に該当する。	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高（宅地）	
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地（宅地）	
	東側	店舗兼住宅、共同住宅	
	西側	一般住宅	
	南側	道路（物件3：道路）	
	北側	共同住宅	
供給処理施設	上水道	あり	(※) 左記供給処理施設の本管は前面道路下に敷設されているが、私設管は各施設のメーター等の位置からいずれも件外土地（地番275番5、277番9等）下に敷設されているものと考えられる。
	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	物件1～5土地の全部事項証明書（現在）からは、個人の所有者名、宅地・畑の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和44年頃～）によると、従来から一般住宅の敷地として利用されていた模様で、その後平成14年頃に目的建物が建築され現在に至る。いま現在、目的物件を含め周囲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	上記の供給処理施設と同様、電力量計の位置から電気導管も件外土地を通過しているものと考えられる。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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14年1月24日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	1階LDの天井に天窓が存在する
床面積（現況）	延 104.76㎡ 未登記の増築部分（約0.84㎡；概測）及び既登記の不存在部分（約1.31㎡；同）が認められる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（洋室：3室） （※）その他，納戸・屋根裏収納庫・床下収納庫等
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。なお，目的建物内部で犬を飼育していた形跡があるが，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（履歴あり），完了検査（履歴あり） (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) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地)	170,000	0.88	4.16	0.90	560,000
2 (宅地)	170,000	0.88	6.90	0.90	929,000
3 (宅地)	170,000	0.88	27.75	0.90	3,736,000
3 (道路)	170,000	(※)0.05	1.89	—	16,000
4 (宅地)	170,000	0.88	3.39	0.90	456,000
5 (宅地)	170,000	0.88	76.08	0.90	10,243,000
合 計					15,940,000

※物件3（道路）の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 池田-9

公示価格等 206,000円/㎡ × 時点修正 101.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/123 ÷ 標準画地価格 170,000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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

方位±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.98	1.25	1.00	1.23

駅距離△2

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	0.85	1.00	0.88

方位+4 不整形△15

ウ 地積：登記記載及び概測数量による。

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6（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)
6	200,000	104.76	0.27	5,657,000

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 15%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数10年 / (経過年数25年 + 経済的残存耐用年数10年) } × (1 - 0.15)

≒ 0.27

※ 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	建付地等価格 (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 (宅地)	560,000	0.10	場所的利益	56,000
2 (宅地)	929,000	0.50	法定地上権	465,000
3 (宅地)	3,736,000	0.50	法定地上権	1,868,000
4 (宅地)	456,000	0.50	法定地上権	228,000
5 (宅地)	10,243,000	0.50	法定地上権	5,122,000
合 計				7,739,000

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	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	560,000	－ 56,000	1/2		0.80	0.70		140,000
2	929,000	－ 465,000	－		0.80	0.70		260,000
3	3,752,000	－ 1,868,000	－		0.80	0.70		1,060,000
4	456,000	－ 228,000	－		0.80	0.70		130,000
5	10,243,000	－ 5,122,000	－		0.80	0.70		2,870,000
6	5,657,000	＋ 7,739,000	－	1.00	0.80	0.70	0	7,500,000
一括価格 (合計)								11,960,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

供給処理施設等の私設の必要性 (△20%) を考慮し、市場性修正を上記のとおり行った。

カ 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。

キ 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-9

所 在 : 池田市豊島北2丁目44番2「豊島北2-2-23」
価 格 : 206,000円／㎡
位 置 : 阪急宝塚本・同箕面線 石橋阪大前駅 西方 約1,000m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 北 4.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 329,000円 (うち持分2分の1)
物件2 : 551,800円
物件3 : 2,370,400円
物件4 : 271,100円
物件5 : 6,084,400円
物件6 : 3,497,400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 池田市豊島北一丁目
地 番 274番3
地 目 宅地
地 積 4.16平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番4
地 目 宅地
地 積 6.90平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 275番1
地 目 宅地
地 積 29.64平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 4 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 277番5
地 目 宅地
地 積 3.39平方メートル
所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

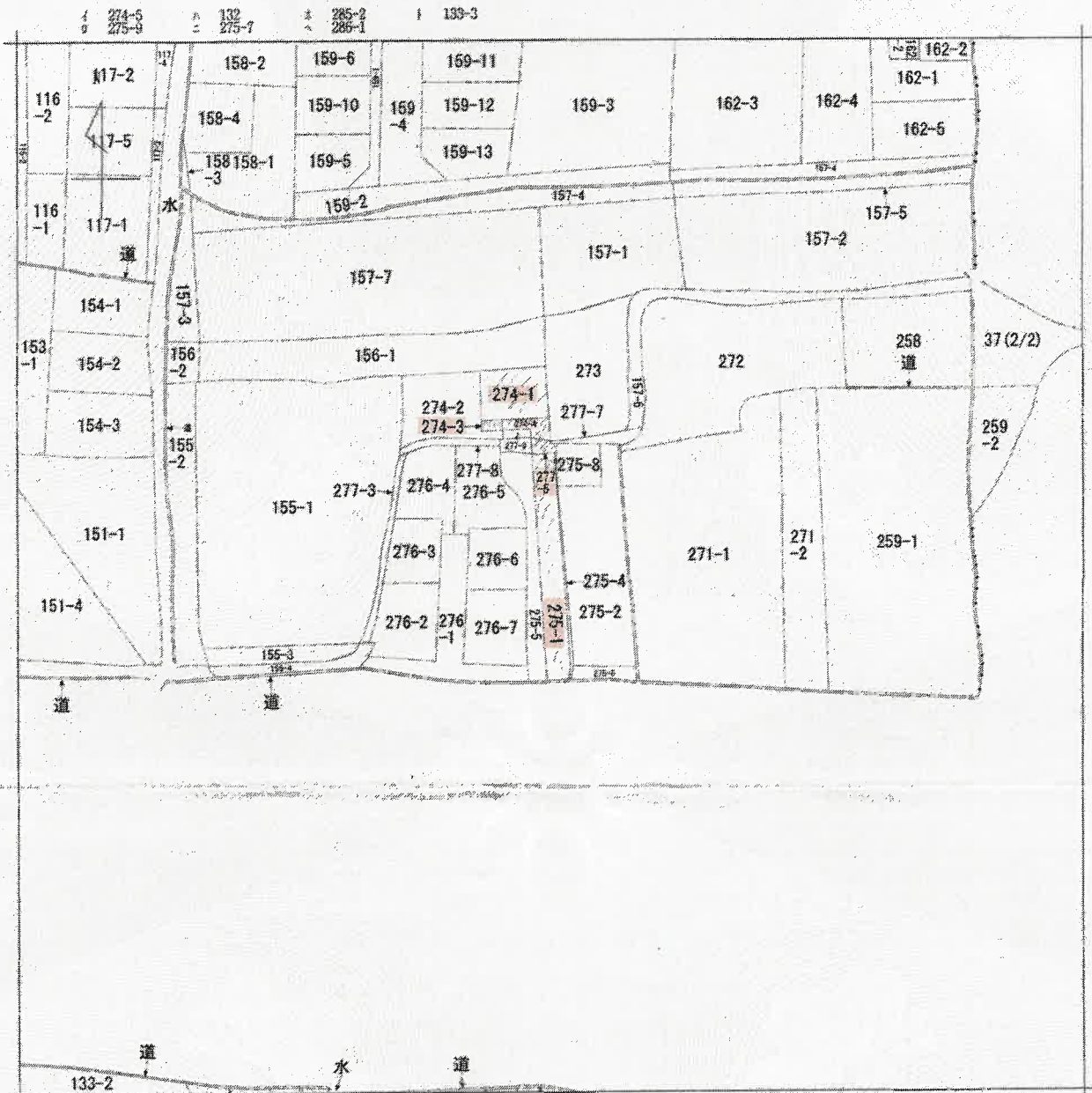
5 所 在 池田市豊島北一丁目
地 番 274番1
地 目 宅地
地 積 76.08平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 池田市豊島北一丁目274番地1
家屋 番号 274番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.21平方メートル
2階 53.02平方メートル

所有者 亡A相続財産





(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。

地番区域見出し
豊島北1丁目
豊島北1丁目

A 豊島北2丁目

請求部	所在	池田市豊島北一丁目			地番	275番1		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治20年4月			備考	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8年4月6日

大阪法務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

平成13年7月16日登記

№65

新174、881274-1、274-4、13、206

地積測量図

地番 274-1~-4
土地の所在 池田市豊島北1丁目

812036

176.8P

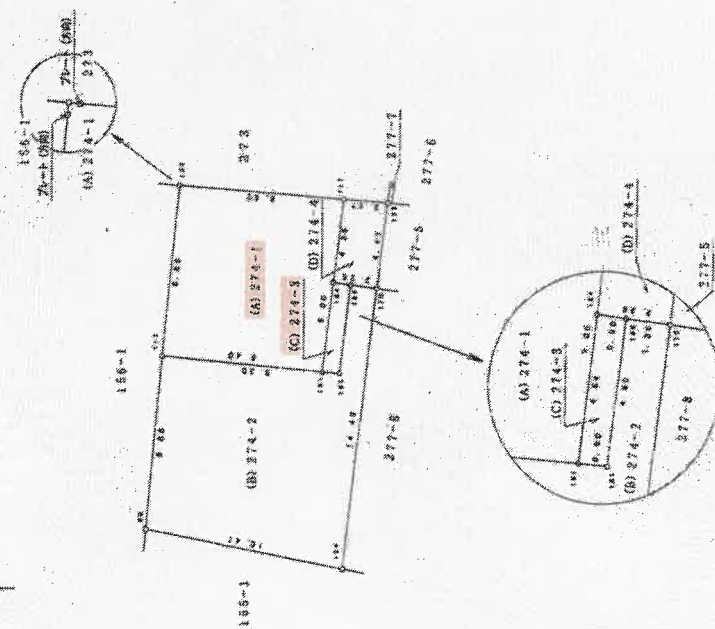
測量求積表

地番	(A) 274-1	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
172	140.468	43.587	9.416	879.426132	
173	141.288	34.553	-7.548	-836.036928	
181	132.522	92.115	-3.416	-288.628400	
177	131.810	92.173	7.548	899.612208	
測量積				132.176112	
地積				76.080369	
				78.04	

地番	(B) 274-2	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n (X_n - X_{n-1})$
175		141.286	84.553	10.077	682.040581
881274-1(8)		142.103	75.708	-9.481	-718.273386
124		131.820	73.685	-11.873	-862.230505
170		130.130	84.088	-0.332	-28.722290
180		131.487	86.268	1.886	187.550128
185		132.026	85.892	9.793	820.887808
測量積					211.217332
地積					105.608970
					105.68

地番	(C) 274-3	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
184		132.378	81.348	1.435	126.832218
181		132.922	83.775	-0.353	-28.578633
186		132.026	83.892	-1.438	-126.098020
185		131.487	86.268	0.353	31.158804
測量積					8.328224
地積					4.183120
					4.16

地番	(D) 274-4	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
177		131.870	92.713	2.723	227.691143
184		132.378	83.389	-1.740	-133.788640
170		130.130	86.085	-2.723	-248.259705
134	PL-1	128.666	92.533	1.740	181.007420
測量積					28.044064
地積					19.028020
					19.02



縮尺 1/250

申請人

作成者

平成13年6月11日作製

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年7月16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管轄)
令和8年4月6日 大阪法務局 登記官

測量番号：25-6

A3サイズをA4サイズに縮小

平成13年12月14日登記

第279-4-18号274-4-274-5, 171, 172

地積測量図

274-4-5

池田市豊島北1丁目

地番

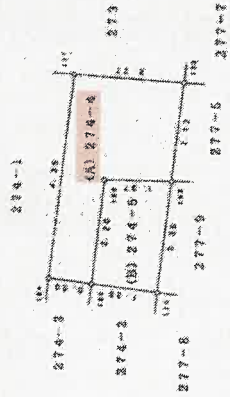
土地の所在

812037

座標表

地番	(A) 274-4	X	Y	X _{平均} -X _{平均}	Y _{平均} -Y _{平均}
171	131.270	92.713	2.773	257.083142	
172	132.376	83.383	-0.353	-32.852987	
173	131.467	83.288	-1.143	-101.41933	
174	131.230	90.455	-1.632	-147.622589	
175	129.855	90.422	-1.624	-146.848328	
176	129.606	92.823	2.012	186.453553	
177				13.806337	
178				6.501165	
179				6.90	

地番	(B) 274-5	X	Y	X _{平均} -X _{平均}	Y _{平均} -Y _{平均}
180	131.230	90.455	1.632	147.622589	
181	131.467	83.288	-1.100	-97.094560	
182	129.130	88.085	-1.632	-143.754720	
183	129.855	90.422	1.100	99.484200	
184				6.237260	
185				3.1169200	
186				3.11	



平成13年12月13日作製

申請人

1/100

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年12月14日

これは図面に記録されている地積を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所蔵)

令和8年4月6日

大阪法務局

登記簿

請求番号：25-5

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成13年12月14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。
(大阪法務局他出張所等発)
令和8年4月6日 大阪法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

7/2
No.65

地積測量図

地番 275-1-4-5

土地の所在 池田市豊島北1丁目

812040

平成13年12月14日登記

地積測量図写

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
181	128.382	3.835	80.337	-3.157	346.634149
128.059(1-10)	126.882	87.888	87.888	-3.157	-377.455973
87(1-10)	125.231	87.424	87.424	-3.157	-318.680450
100(1-10)	125.037	86.482	86.482	-3.157	-277.455973
41(1-10)	117.689	87.295	87.295	-3.157	-318.680450
40(1-10)	115.370	87.706	87.706	-3.157	-318.680450
161(1-10)	112.976	87.517	87.517	-3.157	-318.680450
158(1-10)	111.072	87.407	87.407	-3.157	-318.680450
156(1-10)	108.357	87.479	87.479	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.932	87.836	87.836	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.936	87.750	87.750	-3.157	-318.680450
147(1-10)	102.016	87.530	87.530	-3.157	-318.680450
167(1-10)	101.877	86.585	86.585	-3.157	-318.680450
168(1-10)	102.649	88.530	88.530	-3.157	-318.680450
155(1-10)	102.451	88.523	88.523	-3.157	-318.680450
164(1-10)	101.048	88.817	88.817	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.767	88.586	88.586	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.151	88.703	88.703	-3.157	-318.680450
161(1-10)	102.336	88.681	88.681	-3.157	-318.680450
160(1-10)	124.847	90.323	90.323	-3.157	-318.680450
				総面積	57.512545
				地積	57.51

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
181	128.382	3.835	80.337	-3.157	346.634149
128.059(1-10)	126.882	87.888	87.888	-3.157	-377.455973
87(1-10)	125.231	87.424	87.424	-3.157	-318.680450
100(1-10)	125.037	86.482	86.482	-3.157	-277.455973
41(1-10)	117.689	87.295	87.295	-3.157	-318.680450
40(1-10)	115.370	87.706	87.706	-3.157	-318.680450
161(1-10)	112.976	87.517	87.517	-3.157	-318.680450
158(1-10)	111.072	87.407	87.407	-3.157	-318.680450
156(1-10)	108.357	87.479	87.479	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.932	87.836	87.836	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.936	87.750	87.750	-3.157	-318.680450
147(1-10)	102.016	87.530	87.530	-3.157	-318.680450
167(1-10)	101.877	86.585	86.585	-3.157	-318.680450
168(1-10)	102.649	88.530	88.530	-3.157	-318.680450
155(1-10)	102.451	88.523	88.523	-3.157	-318.680450
164(1-10)	101.048	88.817	88.817	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.767	88.586	88.586	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.151	88.703	88.703	-3.157	-318.680450
161(1-10)	102.336	88.681	88.681	-3.157	-318.680450
160(1-10)	124.847	90.323	90.323	-3.157	-318.680450
				総面積	57.512545
				地積	57.51

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
181	128.382	3.835	80.337	-3.157	346.634149
128.059(1-10)	126.882	87.888	87.888	-3.157	-377.455973
87(1-10)	125.231	87.424	87.424	-3.157	-318.680450
100(1-10)	125.037	86.482	86.482	-3.157	-277.455973
41(1-10)	117.689	87.295	87.295	-3.157	-318.680450
40(1-10)	115.370	87.706	87.706	-3.157	-318.680450
161(1-10)	112.976	87.517	87.517	-3.157	-318.680450
158(1-10)	111.072	87.407	87.407	-3.157	-318.680450
156(1-10)	108.357	87.479	87.479	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.932	87.836	87.836	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.936	87.750	87.750	-3.157	-318.680450
147(1-10)	102.016	87.530	87.530	-3.157	-318.680450
167(1-10)	101.877	86.585	86.585	-3.157	-318.680450
168(1-10)	102.649	88.530	88.530	-3.157	-318.680450
155(1-10)	102.451	88.523	88.523	-3.157	-318.680450
164(1-10)	101.048	88.817	88.817	-3.157	-318.680450
163(1-10)	102.767	88.586	88.586	-3.157	-318.680450
162(1-10)	102.151	88.703	88.703	-3.157	-318.680450
161(1-10)	102.336	88.681	88.681	-3.157	-318.680450
160(1-10)	124.847	90.323	90.323	-3.157	-318.680450
				総面積	57.512545
				地積	57.51

座名	座標	X	Y
4	マンホールの穴	102.315	81.011
5	マンホールの穴	88.765	82.620
16	マンホールの穴	84.719	101.556



申請人



縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

(平成13年12月14日)

作製者

(2/2)

請求番号：25-2

地積測量図写

平成13年12月14日登記

前277-5, 277-6, 277-9 12.12.19.

地積測量図 No. 65

地番 277-5, -9

土地の所在 池田市豊島北1丁目

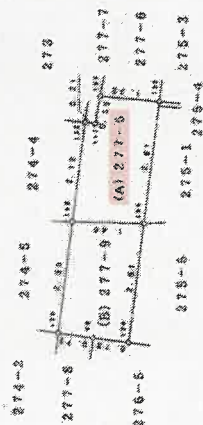
812047

座標求積表

地番	(B) 277-5	X	Y	X_{n-1}	X_{n-2}	Y_{n-1}	Y_{n-2}
156	1	129.855	30.422	1.742		157.91526	
170	2	129.139	32.055	-0.449		-39.550165	
89 (277-9) (156)	3	128.408	27.487	-1.448		-127.696176	
128 (277-9) (156)	4	128.682	27.889	-1.018		-89.471002	
188	5	128.368	30.363	1.173		106.023931	
				積面積		7.112732	m ²
				積地積		3.5561650	m ²
				地積		3.55	m ²

築地求積表

地番	(A) 277-5	X	Y	X_{n-1}	X_{n-2}	Y_{n-1}	Y_{n-2}
156	1	129.855	30.422	1.742		157.91526	
170	2	129.139	32.055	-0.449		-39.550165	
89 (277-9) (156)	3	128.408	27.487	-1.448		-127.696176	
128 (277-9) (156)	4	128.682	27.889	-1.018		-89.471002	
188	5	128.368	30.363	1.173		106.023931	
				積面積		7.112732	m ²
				積地積		3.5561650	m ²
				地積		3.55	m ²



申請人

縮尺 1/100

(大阪土地家屋調査士会)

平成13年12月13日作成

作製者

登記年月日：平成13年12月14日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和8年4月6日 大阪法務局

登記官

請求番号：25-4

A3サイズをA4サイズに縮小

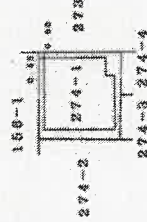
建物図面写

平成14年1月28日登記

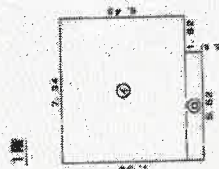
建物図面

家屋番号	274-1
建物の所在	池田市豊島北1丁目274番地1

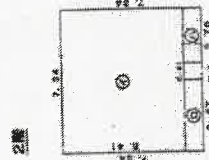
320549



各階平面図



床面積			
①	7.34	×	6.43
②	6.62	×	0.91
③			
計	52.3184		
床面積	52.31	㎡	



床面積			
①	7.34	×	6.41
②	6.62	×	0.93
③			
計	53.0282		
床面積	53.02	㎡	

縮尺 1/250

14年1月28日作製

申請人

縮尺 1/500

作製者

登記年月日：平成14年1月28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。

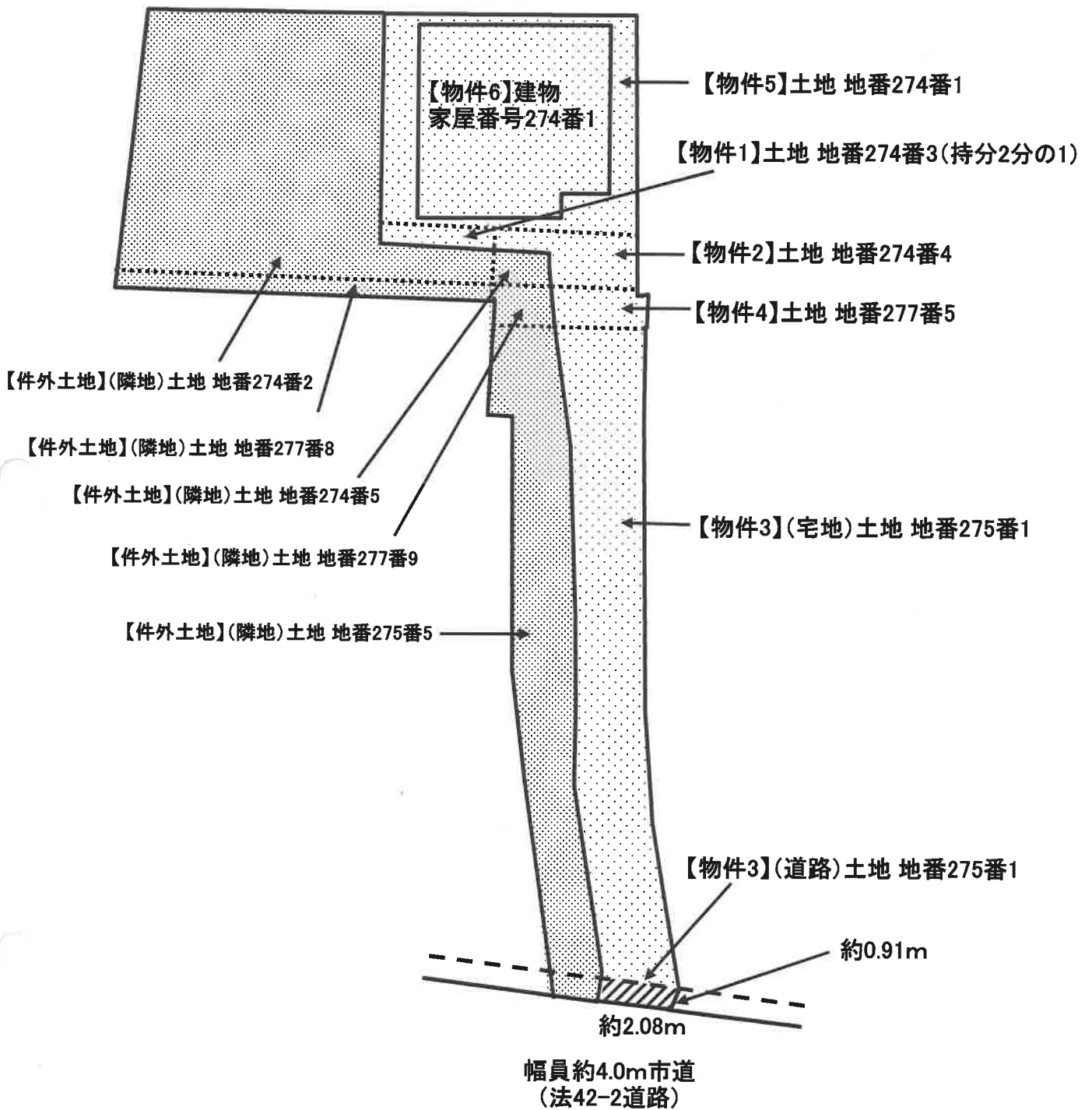
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和8年4月6日 大阪法務局

登記書

請求番号：25-3

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



登記(実測)地積:

物件1 4.16㎡(うち持分2分の1)、物件2 6.90㎡、(※1・2)物件3 29.64㎡、物件4 3.39㎡、物件5 76.08㎡

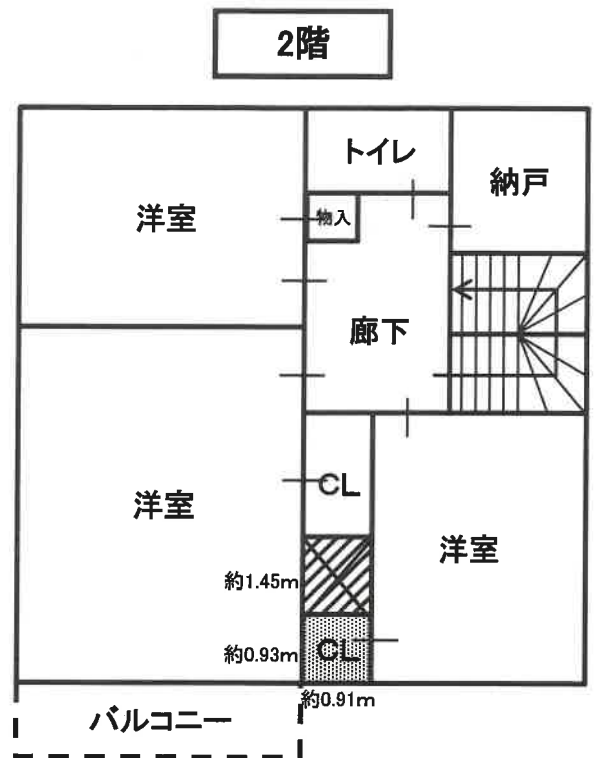
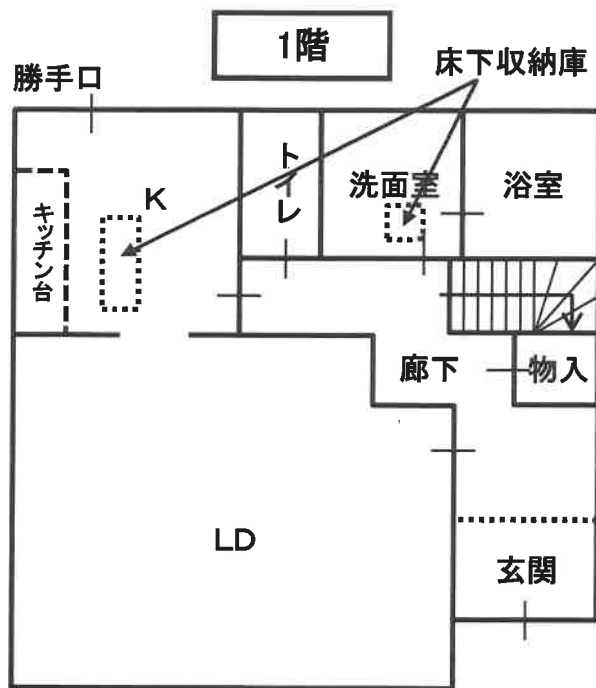
(※1)物件3(道路): 1.89㎡(概測)≒約2.08m×約0.91m

(※2)物件3(宅地): 27.75㎡(概測)=29.64㎡(登記)-1.89㎡(概測)



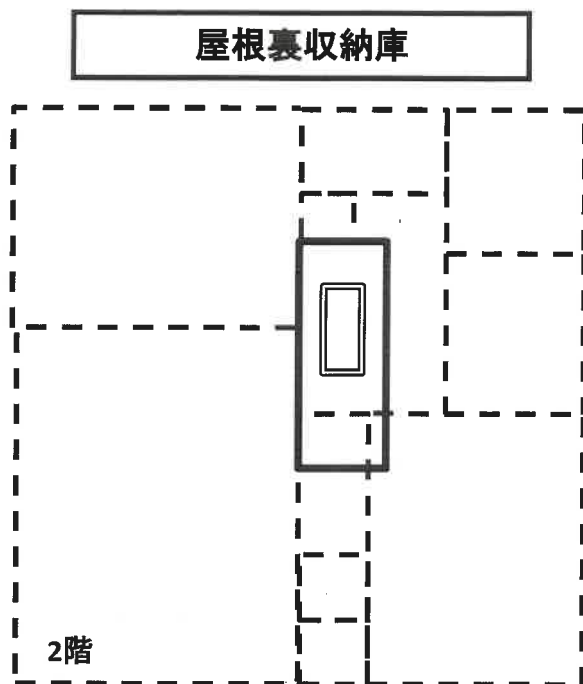
令和8年(ヌ)第153号

間 取 略 図



不存在部分面積(概測): 約 1.31m^2 = 約 $0.91\text{m} \times$ 約 1.45m

増築部分面積(概測): 約 0.84m^2 = 約 $0.91\text{m} \times$ 約 0.93m



屋根裏収納庫

収納式階段



令和8年(ヌ)第153号