

## 買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売をしております。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

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□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
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 (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□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
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 (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	
口代表者	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。
- 役員は、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 4月28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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 9月29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28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

☆10 所 在 池田市東山町  
地 番 727番1  
地 目 田  
地 積 137平方メートル  
(現況)  
地 目 畑  
地 積 約22.5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10】

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10】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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

10 所 在 池田市東山町  
地 番 727番1  
地 目 田  
地 積 137平方メートル  
(現況)  
地 目 畑  
地 積 約225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10)

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

10 所 在 池田市東山町  
地 番 727番1  
地 目 田  
地 積 137平方メートル





その他の事項

目的土地の現況について

- 1 目的土地は、登記上の地目は「田」であるところ、現況は樹木を栽培する「畑」として利用されている。
- 2 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地概略図のとおりであり、公簿面積より相当程度大きいものと思われる。ただし、目的土地については、目的土地を実測した地積測量図が法務局に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 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

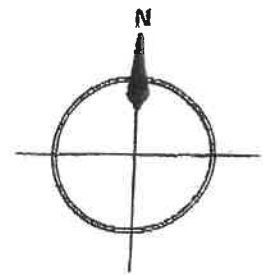
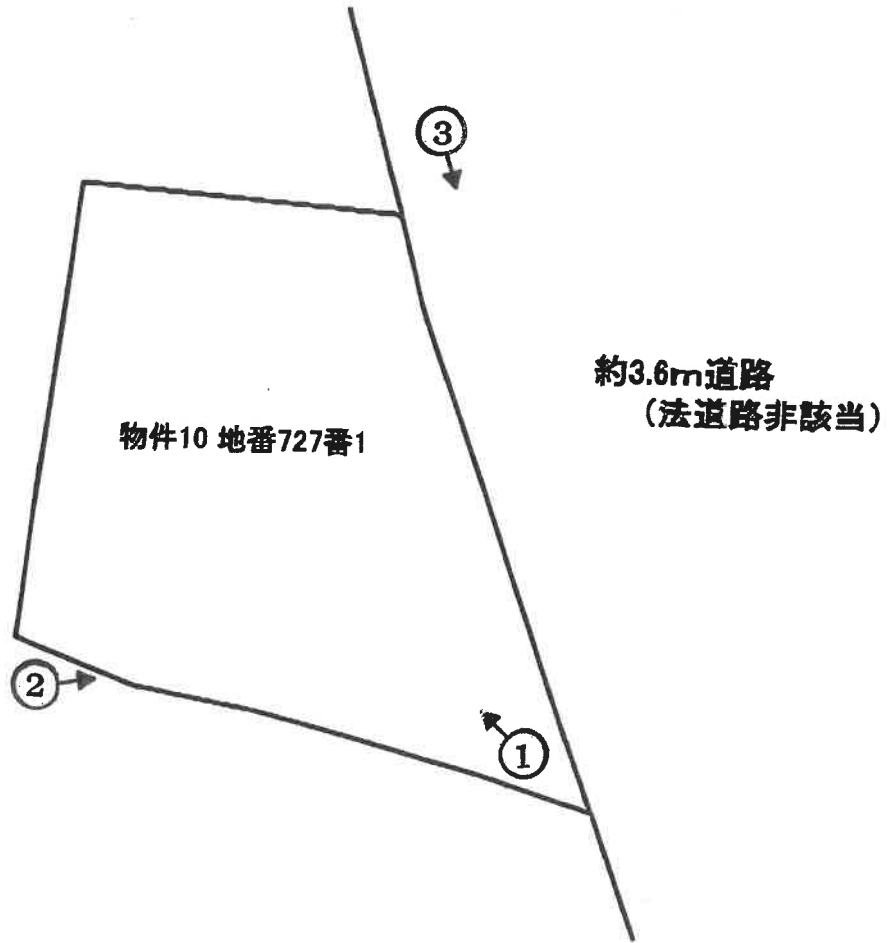
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者  A (債務者兼所有者の子)	目的土地は、私と私の家族が使用しているもので、第三者に貸しているようなことはありません。  1 目的土地は、債務者兼所有者とその家族が畑として使用しています。 2 目的土地の範囲は、南側が土手まで、他はブロック敷までとなります。

(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 11:15-11:20	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年10月30日 11:55-12:00	中之島図書館	物件確認
7年10月31日 9:35-9:40	池田市役所	道路及び課税関係調査
7年11月 5日 9:45-9:55	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月 7日 16:40-16:50	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月27日 12:40-12:45	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 を立ち会わせ、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>		

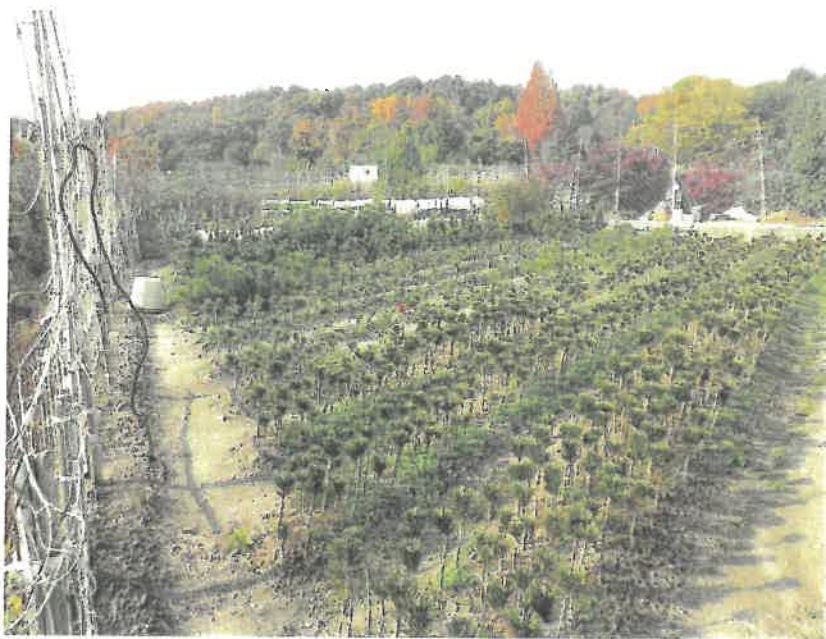
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地概略図



令和7年(ケ)第292号⑦

(←○写真撮影場所・方向)



①



②

目的土地 (物件 10)



③

目的土地 (物件 10)

令和7年(ケ)第292号⑦

令和7年11月27日 現地調査

令和7年12月13日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

**藤原 学**



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件10	金 150,000円

## 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制約（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は考慮していない。
- 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
10	所在地目積	別紙物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
10	<p>(1) 管轄法務局備付けの地積測量図（残地求積図）に基づき現地を適宜概測したところ、同図記載の辺長については現況に概ね符合するものの、数量は登記記載に比して相当程度大きい（概測地積約225㎡）ものと思料される。ただし、正確には専門家による調査及び測量を要する。なお、本件評価においては、当該概測地積を採用する。</p> <p>(2) 登記記載地目は「田」であるが、現況は樹木を栽培する「畑」として利用されている。</p>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件10）

位置・交通	能勢電鉄妙見線 鼓滝駅 東方 約1,700m (道路距離) 阪急バス 東山バス停 北方 約430m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	田や樹木を栽培する畑がみられる地域	
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	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（登記数量）	225㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約19.8m・奥行約18.5m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約3.6m道路（建築基準法道路非該当）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	畑
	東側	道路
	西側	農地
	南側	農地
	北側	農地
供給処理施設	上水道	なし
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	<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当該施設の本管（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する場合や、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>目的土地の登記事項証明書からは、個人の所有者名、田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和50年頃～）によると、白地及び樹木の地図記号の記載がみられ、現在は樹木が栽培されている。いま現在、目的物件は法令上の有害物質使用特定施設には該当しない。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く、現地調査からも特段の情報は得られなかった。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。</p>	
特記事項	特になし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

土地の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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
10	1,000	0.98	225	221,000

#### ア 標準画地価格

池田市東山町及びその周辺地域における農地の取引価格を基に、目的土地が存する地域における畑の標準画地価格を上記のとおり求めた。

イ 個別格差:	接面	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98

ほぼ台形△2

ウ 地 積：登記数量による。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 イ	市場性修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エーオ)
10	221,000		1.00	0.70		150,000

### イ 占有減価

本件の場合、不要と判断した。

### ウ 市場性修正

本件の場合、不要と判断した。

### エ 競売市場修正

第2の「評価条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

### オ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合、不要と判断した。

第6 参考価格資料

固定資産評価額（令和7年度）

物件10 17,500円

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地概略図

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





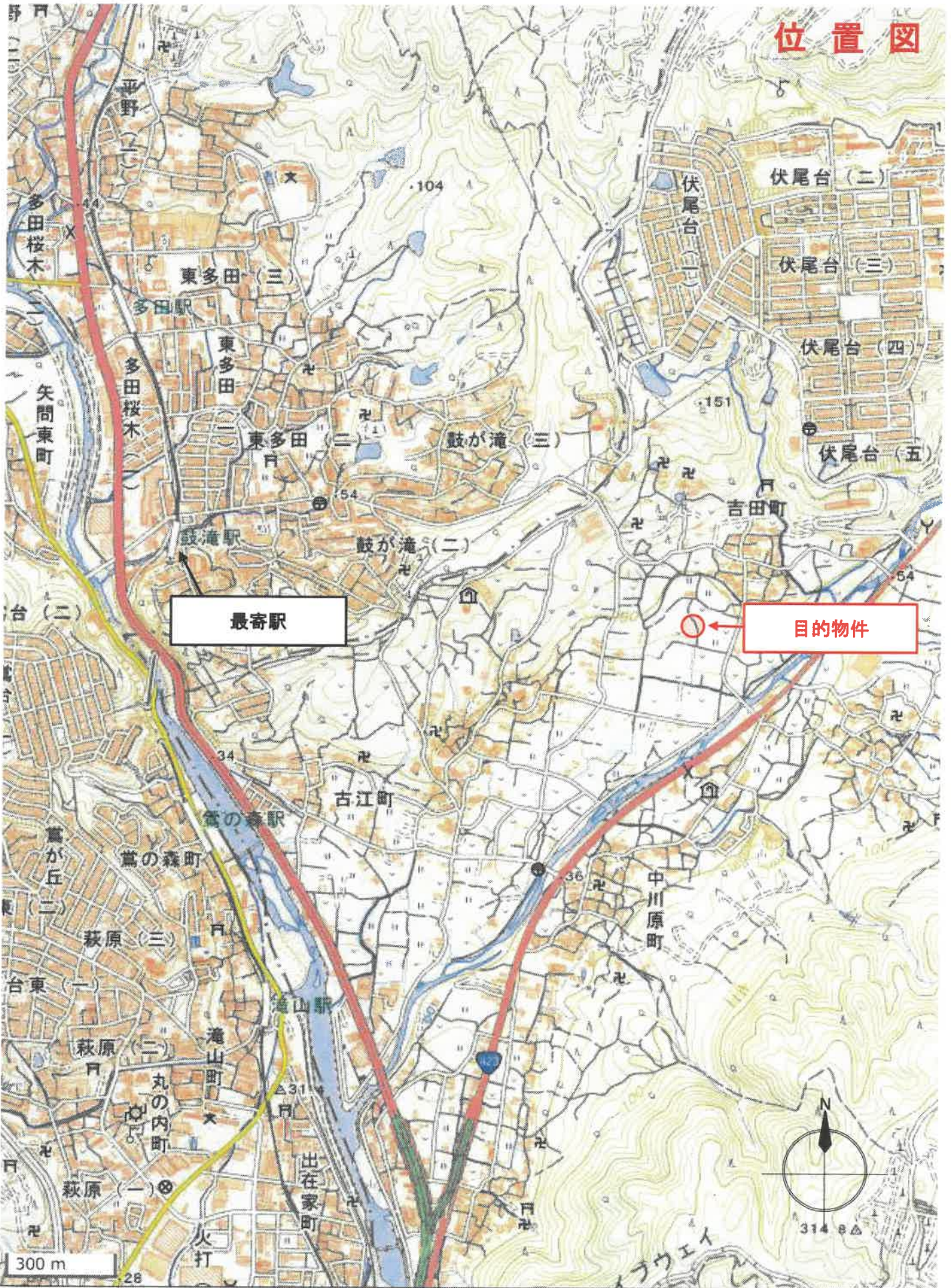
物 件 目 録

地 目 田

地 積 137平方メートル

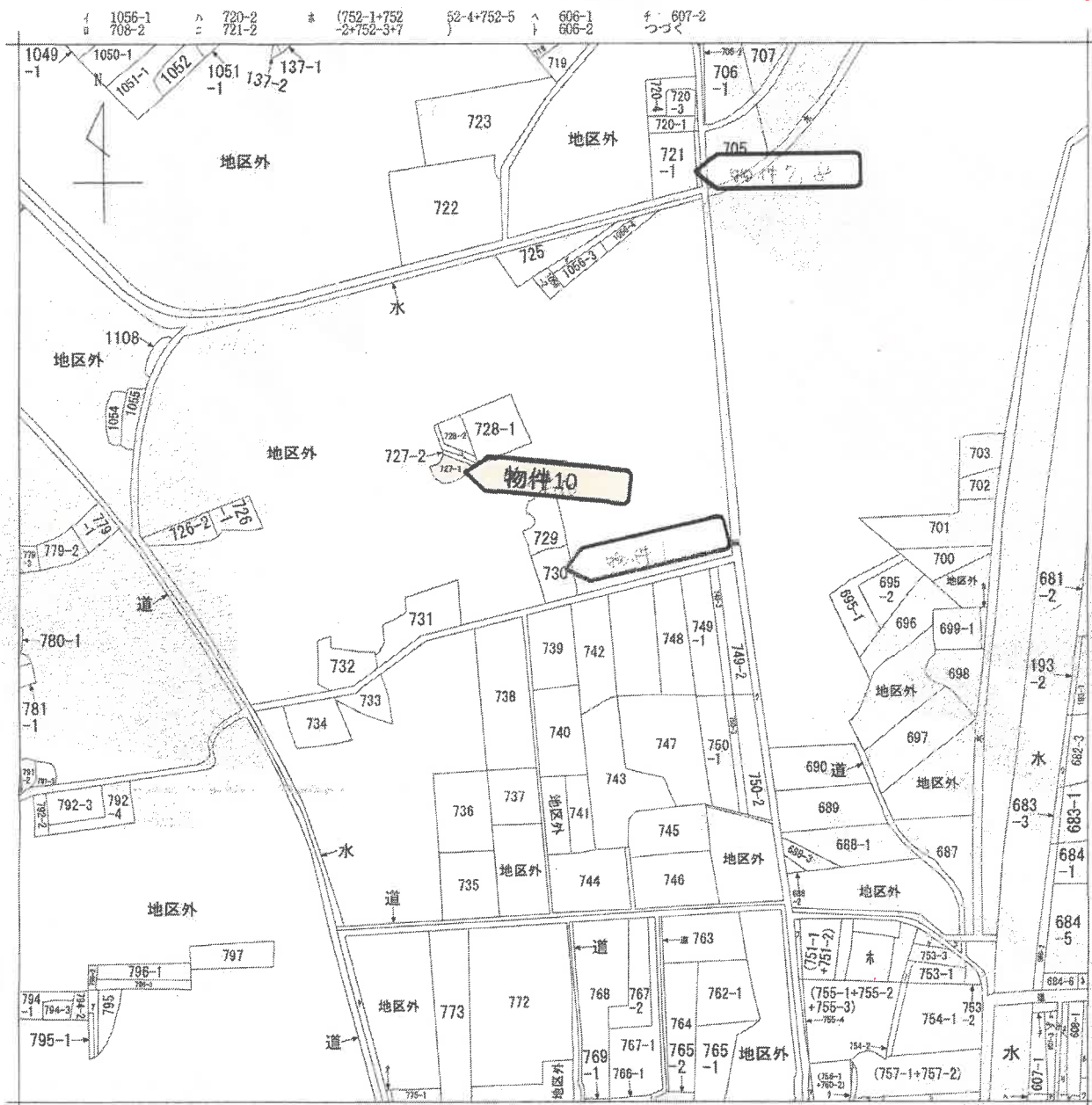




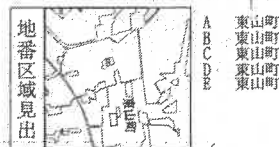


地理院地図





(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
作成年月日	明治20年1月		備付年月日(原図)		補事項	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5月26日

大阪法務局北出張所

請求番号：31-6

登記官

(1/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

# 地積測量図写

登記年月日：平成11年8月9日

11. 8. 9

存在

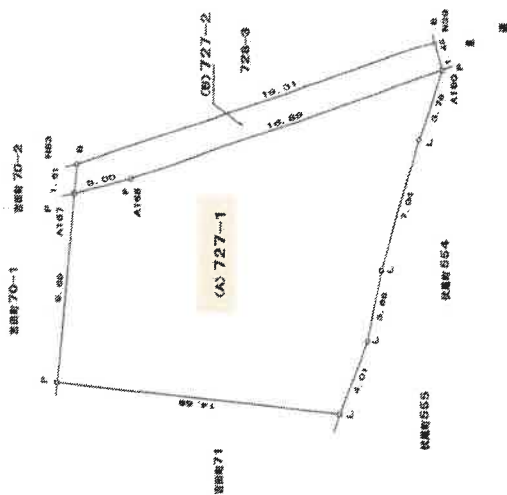
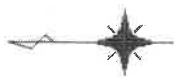
土地積測量

池田市東山町

727-1, 727-2

土地の所在

818420



凡例  
P フレート  
L フラズナイフ痕  
B 多量痕

座標求積表

測点	Xn	Yn	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Yn
NRS	331.716	467.023	8979.212810
A167	331.847	466.417	-1285.847171
A168	328.953	466.234	-8762.868030
A180	313.052	471.854	-7303.883104
NRS	313.477	473.374	8839.082336
面積			61.488541
倍率			30.744705
倍率			30.74
坪数			9.30

測量番号	測量日	面積	倍率
(A) 727-1	189.59504	30.744705	
		137.8502685	
		137.85	

申請人

縮尺 1/250

製作者

(平成11年3月15日作製)

請求番号：31-11

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)

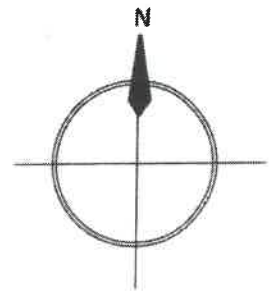
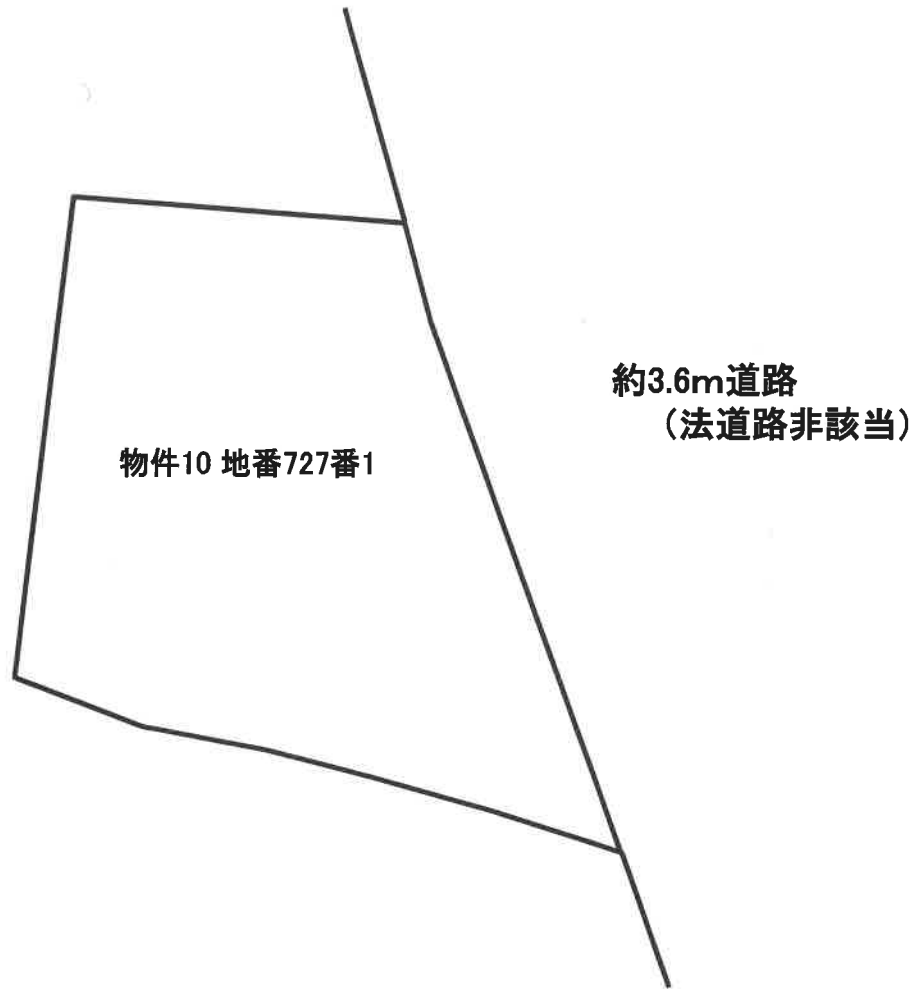
令和7年5月26日

大阪法務局池田出張所

登記簿

A3サイズをA4サイズに縮小

# 土地概略図



令和7年(ケ)第292号⑦