

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	<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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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
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 (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	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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3.3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 6月 2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 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番12
地 目 宅地
地 積 70.28平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社インプレッション 持分15分の3

2 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番18
地 目 宅地
地 積 5.16平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 株式会社インプレッション

3 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番27
地 目 宅地
地 積 207.03平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 株式会社インプレッション



物件明細書

令和 8年 4月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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1～3】

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 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番12
地 目 宅地
地 積 70.28平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社インプレッション 持分15分の3

2 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番18
地 目 宅地
地 積 5.16平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 株式会社インプレッション

3 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番27
地 目 宅地
地 積 207.03平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 株式会社インプレッション



令和 7年(ケ)第420号
令和 8年 1月 7日受理
令和 年 月 日提出
8.2.-2

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 藏 伸 之

(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 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番12
地 目 宅地
地 積 70.28平方メートル
共有者 株式会社インプレッション 持分15分の3
- 2 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番18
地 目 宅地
地 積 5.16平方メートル
所有者 株式会社インプレッション
- 3 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番27
地 目 宅地
地 積 207.03平方メートル
所有者 株式会社インプレッション



不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪府八尾市竹濑五丁目123番地の27 付近
土 地	物件1、2、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件2、3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/>
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"/> 土地状況図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件2および3を更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	その他の事項記載のとおり
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
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)
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"/> 土地見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

1 目的土地の現況について

- (1) 形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。ただし、目的土地内の各境界が明確ではないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件2および物件3には道路負担部分が存在すると思われる。
- (3) 物件1は道路として使用されており、物件2および3の道路負担部分と併せて建築基準法上の道路である。
- (4) 物件1上には電柱および複数の物干し支柱が存在すると思われる。ただし、上記のとおり目的土地内での境界が明確ではないため、電柱および物干し支柱が存在する土地についても正確には専門家による調査を要する。ちなみに、物干し支柱は地中に埋め込まれていた。
- (5) 物件2および物件3には、所有者以外の者の占有を表す標示等は見当たらなかった。
- (6) 物件2および物件3は、土地上に雑草が生い茂っており土地の状況を確認できない箇所が多く存在したが、目視できる範囲内に廃棄物が何点か捨てられていた。

2 その他の状況について

- (1) 当職は、令和8年1月9日、所有者宛に照会書を送付したが宛所に尋ね当たらないとの理由で返還された。また、令和8年1月19日、商業登記記録上の所有者の代表者の住所に宛てて照会書を送付したが回答がない。

以上

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的土地は、所有者が物件2および3を更地として使用・占有しているものと認めた。

以上

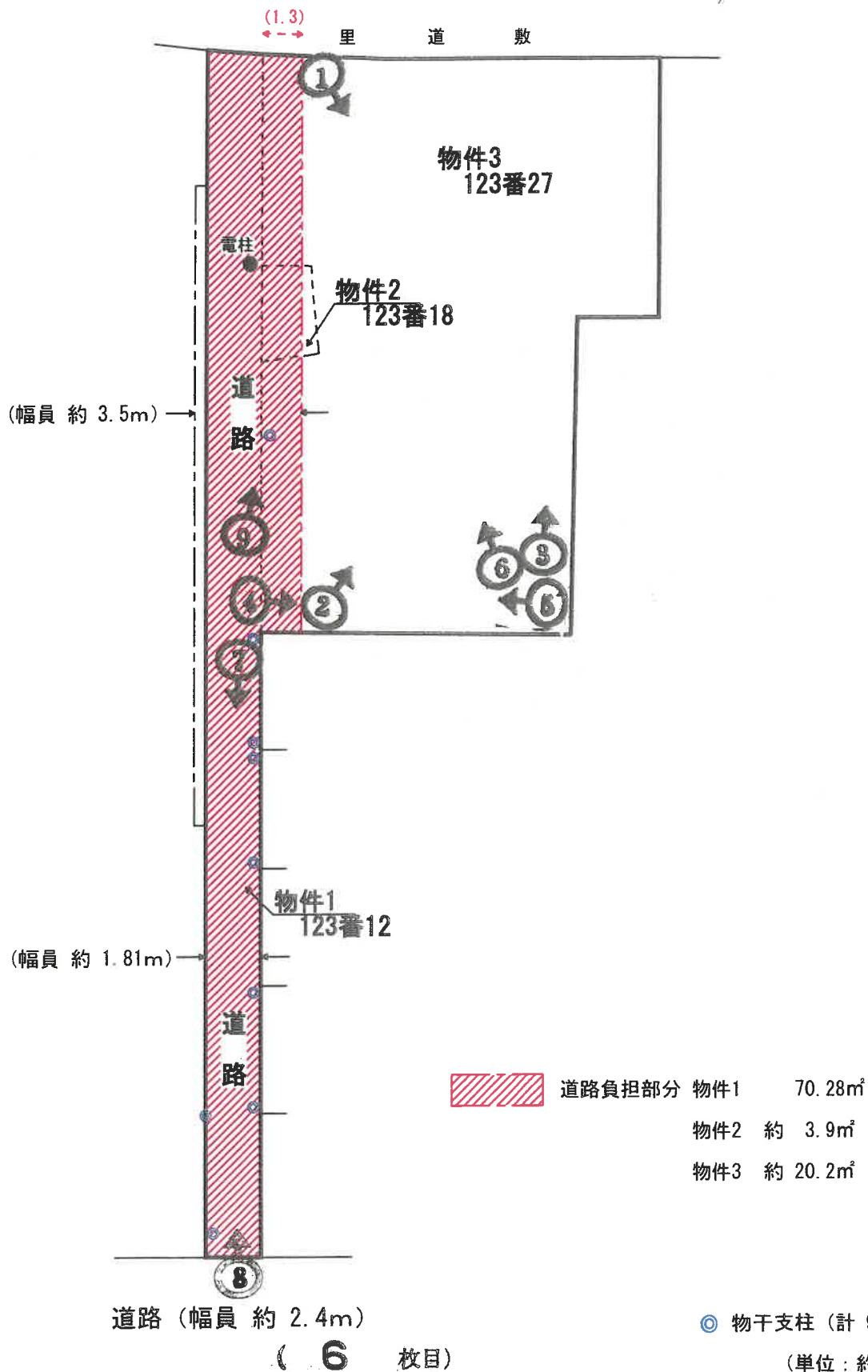
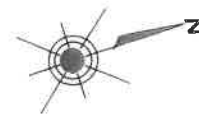
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和8年1月14日 11:00 - 11:20	八尾市役所	道路等調査
令和8年1月14日 11:30 - 12:00	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年1月19日	執行官室	照会書送付（商業登記記録上の所有者：代表者住所宛）
令和8年1月22日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年1月22日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年1月28日 14:35 - 14:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><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、立会人およ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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地状況図

令和7年（ケ）第420号

←○写真撮影位置方向



物件3土地



①



②



③



④

(8 枚目)



⑤



⑥

物件1 土地



⑦



⑧

物件1 土地

⑨



物件2土地

令和7年(ケ) 第420号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月2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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 30,000円
物件2	金 50,000円
物件3	金 6,730,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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
1～3	所在地目積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1～3	<p>①現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。なお、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存在することから、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。</p> <p>②物件1と2と3の境界は不明瞭である。</p> <p>③物件1及び物件2・3土地の南側の一部は道路として利用されており（別添「土地見取図」参照）、物件1の売却対象部分は、共有持分15分の3である。</p> <p>④八尾市役所での調査によると、物件2・3土地上に以下2件の建築確認申請の履歴が確認された。なお、現地に建物は存在せず、中間検査及び完了検査の履歴も認められないことから、取り止めになったものと思われるが、詳細は不明である。</p> <p>ア．物件2・3土地の西側部分 確認年月日：平成22年8月17日 地名地番：八尾市竹濑5丁目123番18の一部、123番27の一部 道路幅員：4.35m 敷地面積：95.46㎡ 主要用途：一戸建ての住宅（木造2階建） 工事種別：新築 延べ面積：91.91㎡</p> <p>イ．物件2・3土地の東側部分 確認年月日：平成22年8月17日 地名地番：八尾市竹濑5丁目123番18の一部、123番27の一部 道路幅員：4.35m 敷地面積：90.05㎡ 主要用途：一戸建ての住宅（木造2階建） 工事種別：新築 延べ面積：91.91㎡</p> <p>⑤目的土地の道路部分には電柱が1本及び物干し支柱が9本存すると思われるが（別添「土地見取図」参照）、既述のとおり、各目的土地の境界が不明瞭であるため、正確な位置等の現況把握には専門家による調査を要する。なお、物干し支柱は地中に埋め込まれていた。</p> <p>⑥物件2・3土地上には、雑草が生い茂っており土地の状況を確認できない箇所が多く存在したが、目視できる範囲内に廃棄物が何点か捨てられていた。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	J R 関西本線 加美駅 南方 約970m (道路距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	一般住宅、中小規模の工場が混在する住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	準工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（竹淵遺跡）、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域（一般区域）、居住誘導区域（区域内）	
画地条件	規模	188.09m ² (物件2・3の一部:宅地部分) 94.38m ² (物件1、物件2・3の一部:道路部分) ※道路部分は物件1の登記数量および物件2・3の概測数量、宅地部分は物件2・3の登記数量から物件2・3の道路概測数量を控除した数量	
	形状	やや不整形 ※宅地部分	
	間口・奥行	間口約18.5m・奥行約11.7m（最大）※宅地部分	
	高低差等	概ね平坦	
	接面道路の状況 ※宅地部分	南側	幅員約3.5m私道（建築基準法第42条第2項） ※目的土地の一部を含む（別添「土地見取図」参照）。
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	未利用地、道路	
	東側	住宅	
	西側	里道を介して工場	
	南側	道路	
	北側	倉庫、工場、住宅、未利用地等	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、畑、田、宅地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、従前は白地、個人名、道路の表示が確認されたほか、目的土地の南側に鉄工所の表示が確認された。また、調査時点現在、目的土地の西側には里道を介して鑄造工場が存していた。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専門調査を要する。		
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

物件1～3（土地）

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	建付減価 オ	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	73,000	0.05	70.28	$\frac{3}{15}$	1.00	51,000
2 (宅地部分)	73,000	0.96	1.26	1.00	1.00	88,000
2 (道路部分)	73,000	0.05	約3.9	1.00	1.00	14,000
2 (宅地部分)	73,000	0.96	186.83	1.00	1.00	13,093,000
3 (道路部分)	73,000	0.05	約20.2	1.00	1.00	74,000

※道路部分の個別格差を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 八尾-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$103,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/102 \times 100/136 \approx 73,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位(東)+2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.13	1.00	1.20	1.00	1.36

幅員+3 居住環境等+20
系統連続性+10

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	0.95	0.97	1.00	0.96

方位(南)+4 規模大-5 やや不整形-3

ウ 地積：物件1については登記数量、物件2・3の道路部分については概測数量、物件2・3の宅地部分については各登記数量から各道路概測数量を控除した数量

エ 共有持分割合：登記による持分割合を採用した。

オ 建付減価：本件の場合不要。

2 評価額の判定

前記により求めた土地の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カ) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	51,000	0.73	0.7	30,000
2	102,000	0.73	0.7	50,000
3	13,167,000	0.73	0.7	6,730,000
一括価格 (合計)				6,810,000

イ 市場性修正

土壌汚染の可能性を否定できないこと (0.90)、雑草が生い茂っており土地の状況を確認できない箇所が多く存在したほか、地中部分等に残置物が存するリスクを有すること (0.90)、境界が不明瞭であること (0.90) 等を勘案の上、市場性修正率を0.73と査定した (相乗積)。

ウ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示 八尾-5

所 在	: 八尾市竹渕西4丁目205番外
価 格	: 103,000円/㎡
位 置	: J R 関西本線 加美駅 南西方 約1200m (道路距離)
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 96㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面街路	: 東 6m 市道
用途指定等	: 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) 準防火地域
地域の概要	: 一般住宅、中小規模工場が混在する住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1	: 391,039円 (物件1のうち、69.58㎡)
	: 0円 (物件1のうち、0.70㎡)
物件2	: 289,992円
物件3	: 11,635,086円

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 土地見取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番12
地 目 宅地
地 積 70.28平方メートル

共有者 株式会社インプレッション 持分15分の3

2 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番18
地 目 宅地
地 積 5.16平方メートル

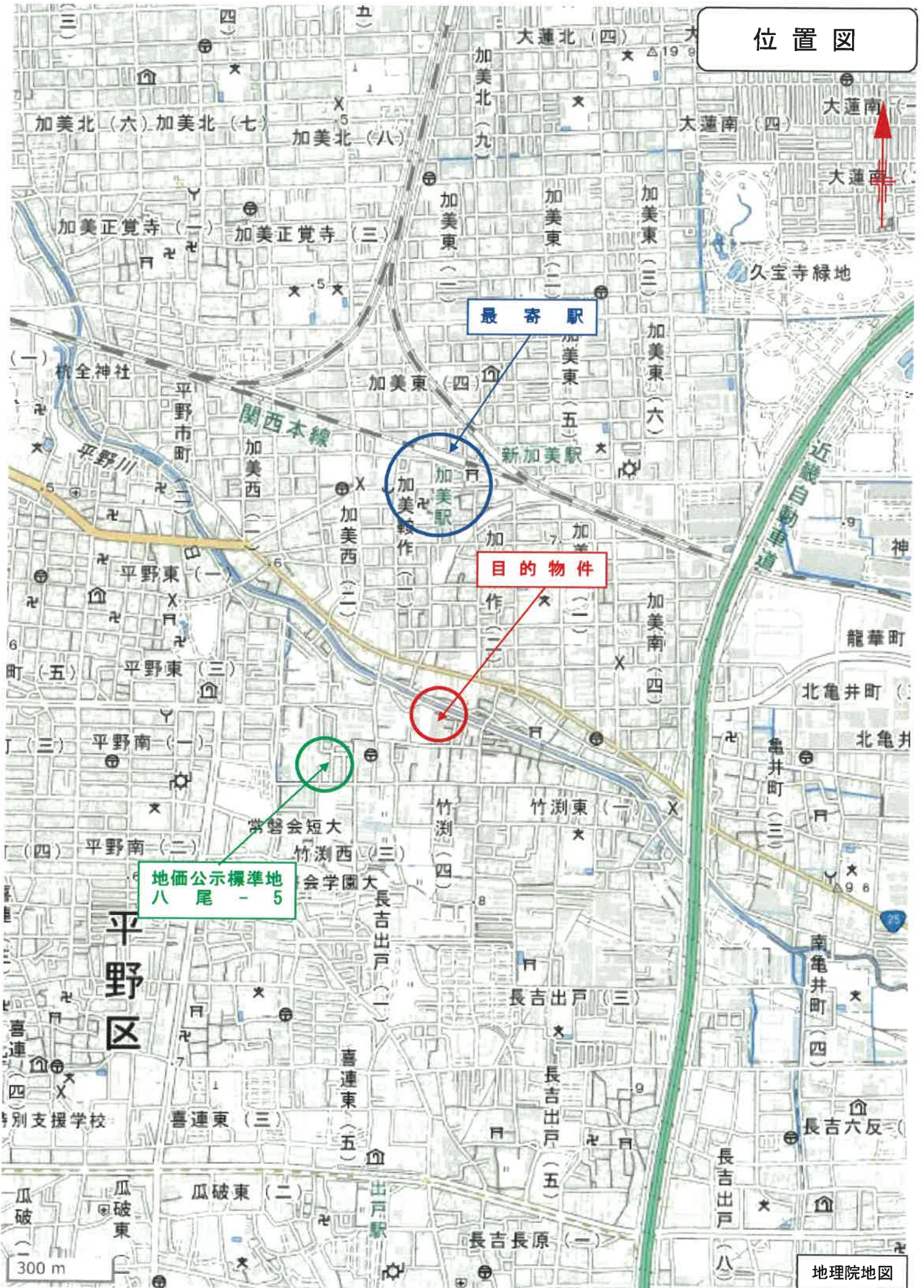
所有者 株式会社インプレッション

3 所 在 八尾市竹濑五丁目
地 番 123番27
地 目 宅地
地 積 207.03平方メートル

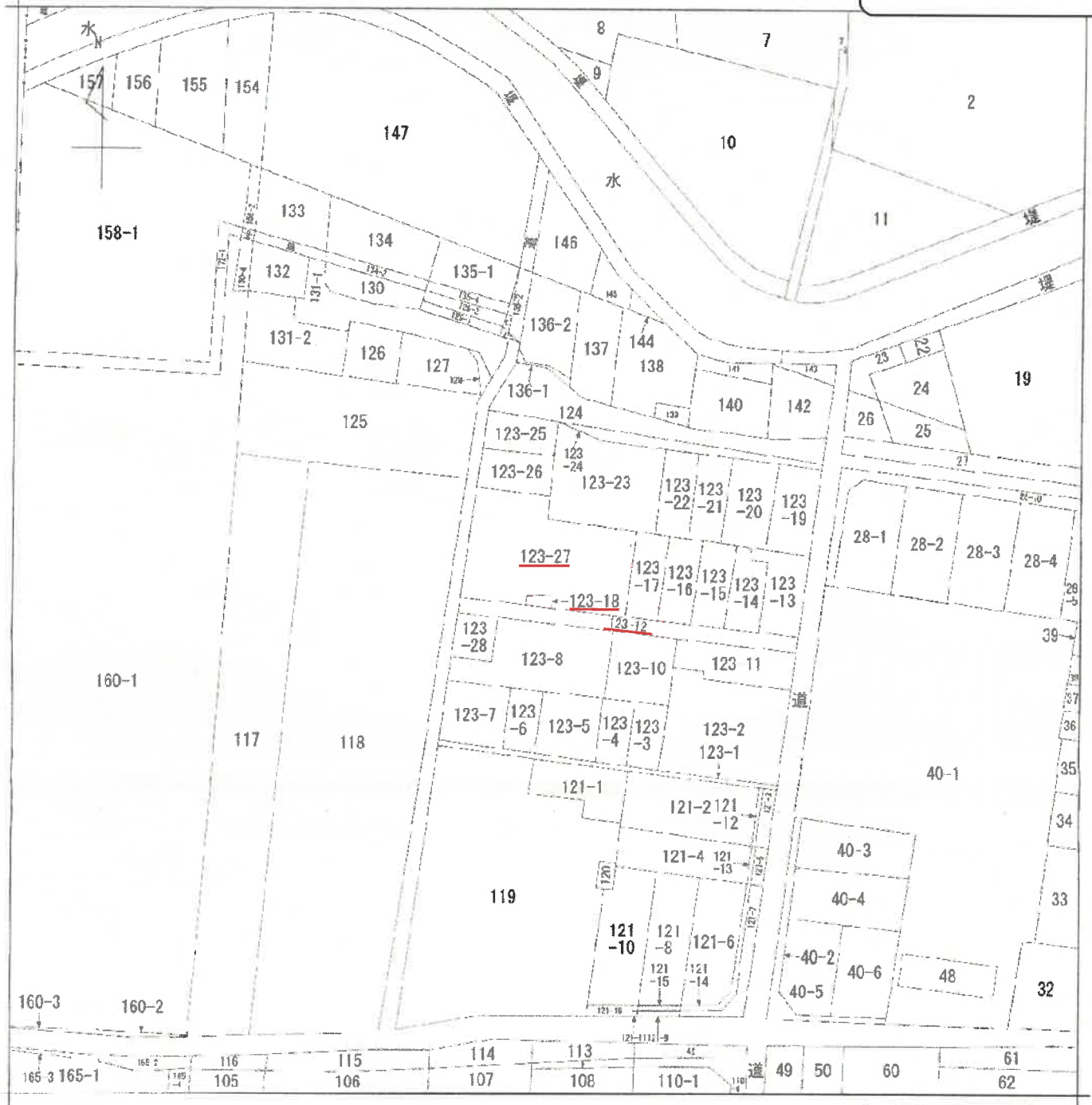
所有者 株式会社インプレッション



位置図



イ 124-2 ハ 135-3 ニ 172-3 ト 112
 ロ 129-4 ヒ 135-5 ヘ 172-2



(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
 竹濑5丁目

請求部	所在	八尾市竹濑五丁目			地番	123番27		
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	日土地台帳附属地図
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年10月22日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M10704

登記官

(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成24年4月9日

123後123-1~123-27 新123-8.123-10~123-27
1056190

地番 123-1~27

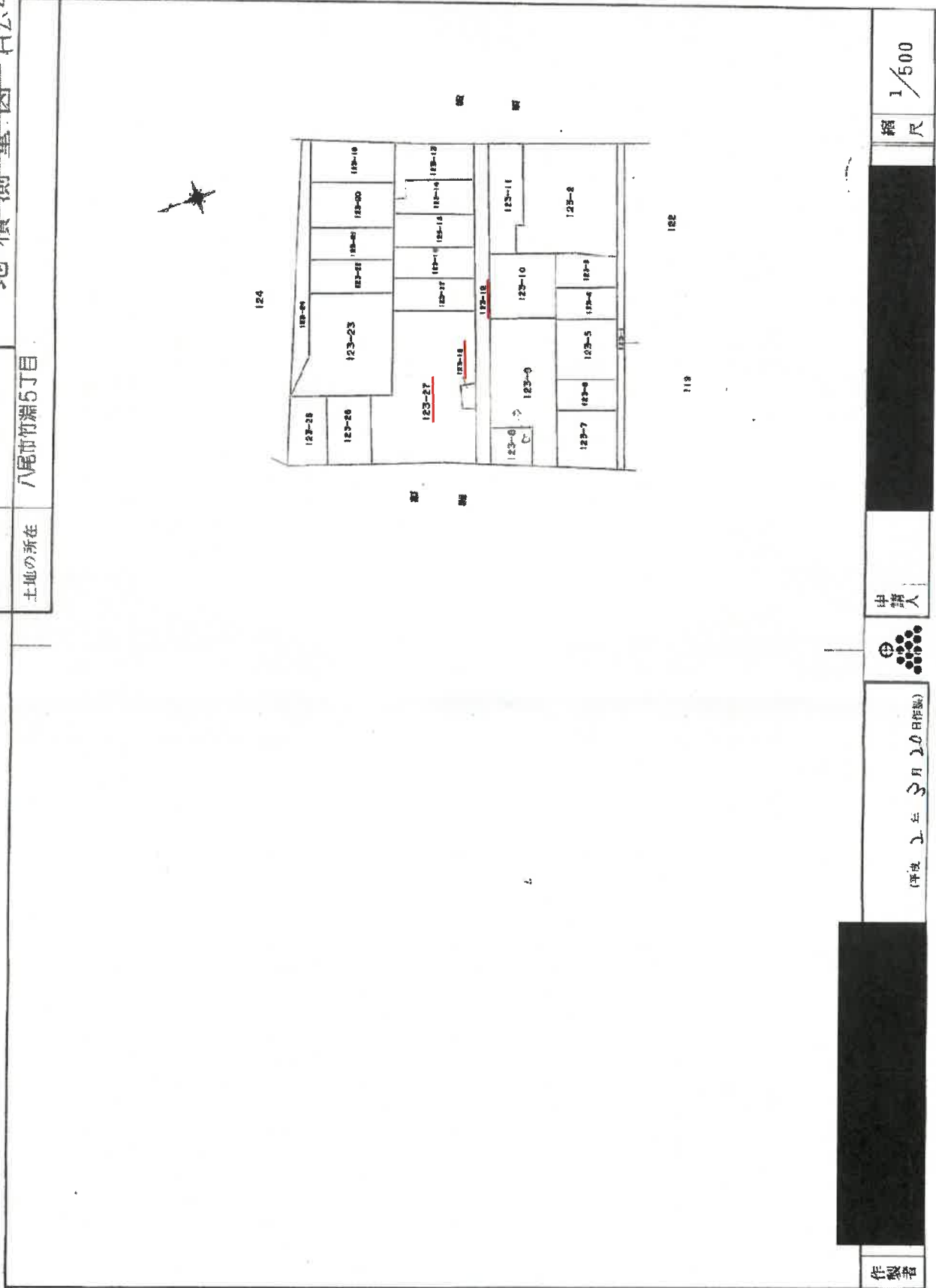
土地の所在 八尾市竹淵5丁目

所在地 四

地積測量図

12.4.9

地積測量図 (写)



作成者

平成 24 年 3 月 20 日作成



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局員大阪支店管轄)

令和7年10月22日

大阪法務局上出願所

登記官

A3からA4に縮小

(1/7)

地図整理番号：M10705

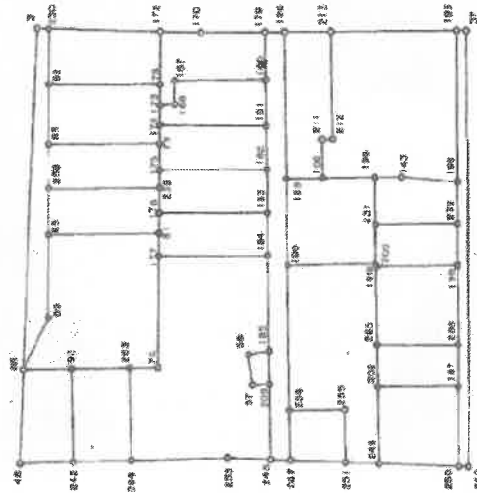
登記年月日：平成24年4月9日

芳 123 簿 123-1 ~ 123-27 新 123-8, 123-10 ~ 123-27
1056191

地 番
土地の所在

八尾市竹洲5丁目

2/9
地積測量図 H24.4.9



作製者

申請人

縮尺 1/500

(大阪上野宮地籍測量株式会社)

(平成 24 年 3 月 20 日現在)

これは区画に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪府高槻市東大塚支店発行)

令和 7 年 10 月 22 日 大阪法務局北出事務所

登記官

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M10705 (2/7)

登記年月日：平成27年4月9日

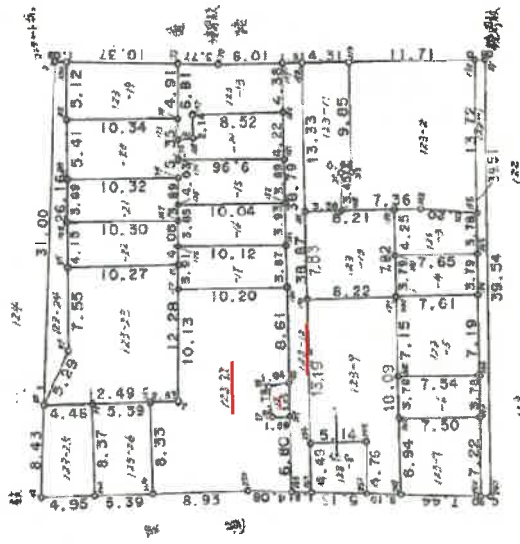
新123-1~123-27 123-8、123-10~123-27
1056192

地積測量図

H2.4.9

地番 123-1~27

土地の所在 八尾市竹割5丁目



作製者

申請人



(平成 27 年 4 月 27 日作製)

縮尺 1/500

(大阪土木建設測量士会)

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。
(大阪法務局東大區管理課)

令和7年10月22日 大阪法務局北出張所

登記官

A3 から A4 に縮小

地図整理番号 M10705

(3/7)

登記年月日：平成2年4月9日

新123-1~123-29新123-1~123-8,123-10~123-27
1056193

4角
地積測量図 12.4.9

番 123-1, -2, -27
土地の所在 八尾市竹瀬5丁目

座標求積表

地番 ④ 123-5

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
255	78.314	60.566	-392.288788	7.15
256	71.207	58.141	-551.060399	7.54
196	68.836	64.939	312.876102	7.19
200	76.025	67.442	539.215276	7.51
積算値				108.742192
面積				54.37 m ²
坪数				16.447

地番 ⑤ 123-6

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
202	79.523	57.094	-334.683492	3.78
197	72.451	54.572	-453.820752	7.50
266	71.207	58.141	340.860683	3.78
265	78.314	60.666	504.498456	7.54
積算値				56.874895
面積				28.437475
坪数				8.502

地番 ⑥ 123-7

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
249	81.745	50.506	-337.075164	6.94
250	74.829	47.753	-443.816362	7.44
197	72.451	54.572	356.160968	7.22
202	79.523	57.094	530.538696	7.50
積算値				105.808118
面積				52.9040590
坪数				16.003

地番 ⑦ 123-8

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
247	89.414	53.560	-179.158200	4.49
251	84.626	51.654	-325.401626	5.15
255	83.093	56.167	187.878613	4.76
254	87.971	57.819	365.358261	5.14
積算値				47.677050
面積				23.8388250
坪数				7.211

地番 ① 123-2

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
108	78.035	76.648	-449.758728	3.45
143	71.076	74.248	-868.330360	7.36
195	66.340	72.096	-667.392672	5.20
193	61.819	85.060	555.696980	13.72
213	72.873	88.946	1263.744768	11.71
212	76.027	79.614	324.108594	9.85
211	76.944	79.924	150.487392	0.96
積算値				318.539974
面積				159.2779870
坪数				48.181

地番 ② 123-3

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
231	74.812	71.036	-416.478205	4.25
232	67.587	68.519	-580.482908	7.65
195	66.340	72.096	251.542944	3.78
143	71.076	74.248	527.903280	5.20
198	73.450	75.066	280.448576	2.51
積算値				62.921627
面積				31.4608135
坪数				9.516

地番 ③ 123-4

測点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn) \cdot Yn$	距離
200	76.025	67.442	-403.033392	3.79
196	68.836	64.939	-547.952282	7.61
232	67.587	68.519	409.468544	3.79
231	74.812	71.035	599.393350	7.65
積算値				57.674200
面積				28.9371000
坪数				8.753

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。

(大阪法務局東大阪支庁管理)

令和7年10月22日

大阪法務局北出事務所

登記官

A3からA4に縮小

作製者

(作成) 二年三月二十日(制作)

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M10705 (4/7)

前123後123-1~123-27 新123-1~123-8, 123-10~123-27
1056194

地番 123-1.-2~-27

土地の所在 八尾市竹瀬5丁目

地積測量図 付2.4.1

5/9

地番 地積点	123-13			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
173	90.155	87.929	83.444621	6.81
168	98.798	87.554	-79.485700	1.41
167	88.115	89.583	-783.224169	2.14
180	80.055	88.822	-821.943874	8.52
179	78.648	90.576	388.558496	4.38
170	84.326	92.972	855.435372	6.01
172	87.949	94.333	550.810387	3.77
合算面積				93.595133
面積				45.7975865
地積				46.79 m ²
坪数				14.156

地番 地積点	123-14			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
174	90.772	86.250	-754.946250	1.78
181	81.412	82.918	-887.560506	9.96
180	80.055	86.822	-581.967866	4.22
167	88.115	89.583	783.224169	8.52
168	88.798	87.554	179.485700	2.14
173	90.165	87.929	173.571846	1.41
合算面積				75.742825
面積				37.8714125
地積				37.87 m ²
坪数				11.456

地番 地積点	123-15			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
175	92.146	82.451	-668.595159	4.03
182	82.663	79.125	-849.327750	10.04
181	81.412	82.818	671.571162	3.89
174	90.772	86.250	925.807500	9.96
合算面積				79.455753
面積				39.7278765
地積				39.72 m ²
坪数				12.017

地番 地積点	123-16			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
176	93.458	79.824	-648.090928	3.85
183	83.924	75.401	-813.953795	10.12
182	82.663	79.125	650.565750	3.93
175	92.146	82.451	890.058545	10.04
合算面積				78.579872
面積				39.2897850
地積				39.28 m ²
坪数				11.885

地番 地積点	123-9			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
254	87.971	57.819	-37.004160	13.19
255	83.095	56.167	-187.876615	5.14
251	84.628	51.654	-69.732900	4.76
249	81.745	50.506	-437.988032	3.10
199	75.954	73.653	134.629470	18.09
190	83.735	70.319	845.023423	8.22
合算面積				247.049186
面積				123.5245930
地積				123.52 m ²
坪数				57.366

地番 地積点	123-10			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
190	83.735	70.319	-370.299854	7.83
199	75.954	67.653	-695.811105	8.22
198	73.450	75.066	395.297556	7.82
188	81.220	77.743	799.566765	8.21
合算面積				128.773552
面積				64.3866760
地積				64.38 m ²
坪数				19.476

地番 地積点	123-11			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
189	81.220	77.743	85.128585	13.33
108	78.035	76.646	-327.738286	3.36
211	78.944	79.924	-160.487392	5.45
212	76.027	79.614	-324.108594	0.96
213	72.873	88.946	81.207698	9.85
188	76.940	90.375	754.360125	4.31
合算面積				108.362126
面積				54.1810650
地積				54.18 m ²
坪数				16.389

地番 地積点	123-12			
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
245	91.097	54.230	583.840180	38.79
247	89.414	53.260	-758.248920	1.81
188	76.940	90.375	-972.977250	38.87
179	76.649	90.976	1287.947232	1.81
合算面積				140.561242
面積				70.2806210
地積				70.28 m ²
坪数				21.259

これは図面に記載されている内容を真実とした書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年10月22日 大阪法務局北出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

(平成 27 年 3 月 20 E 作製)



申請人

地番

1 /

(大阪土地家屋調査士会)

新123-1~123-27 新123-1~123-8, 123-10~123-29
1056195

地番 123-1~27

地積測量図 H2.4.9

土地の所在 八尾市針刺5丁目

座標求積表

地番 測点	123-21		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
258	102.372	84.482	84.482	102.372	-709.480800	709.480800	3.89	
259	92.665	81.017	81.017	92.665	-893.860561	893.860561	10.30	
79	91.339	84.684	84.684	91.339	711.345600	711.345600	3.89	
83	101.065	86.135	86.135	101.065	972.353455	972.353455	10.32	
倍面積							80.397694	
面積							40.1988470	
北地積							40.19	㎡
坪数							12.160	

地番 測点	123-22		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
85	103.766	80.543	80.543	103.766	-669.876131	669.876131	4.15	
81	94.055	77.171	77.171	94.055	-856.675271	856.675271	10.27	
259	92.665	81.017	81.017	92.665	673.818389	673.818389	4.08	
256	102.372	84.482	84.482	102.372	937.612662	937.612662	10.30	
倍面積							84.679649	
面積							42.3398245	
北地積							42.43	㎡
坪数							12.838	

地番 測点	123-23		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
88	110.049	69.680	69.680	110.049	-561.969200	561.969200	5.29	
76	98.234	65.615	65.615	98.234	-1049.446310	1049.446310	12.49	
81	94.055	77.171	77.171	94.055	426.909972	426.909972	12.28	
85	103.766	80.543	80.543	103.766	986.168492	986.168492	10.27	
89	106.299	73.425	73.425	106.299	461.329275	461.329275	7.55	
倍面積							262.992229	
面積							131.4961145	
北地積							131.49	㎡
坪数							39.777	

地番 測点	123-24		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
86	110.049	69.680	69.680	110.049	540.716800	540.716800	31.00	
89	106.299	73.425	73.425	106.299	-919.354425	919.354425	5.29	
230	97.328	93.074	93.074	97.328	-781.054240	781.054240	26.16	
3	98.539	98.465	98.465	98.539	1232.880265	1232.880265	1.08	
倍面積							93.188400	
面積							46.5942000	
北地積							46.59	㎡
坪数							14.094	

地番 測点	123-17		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
177	94.788	75.144	75.144	94.788	-622.868616	622.868616	3.91	
184	85.169	71.728	71.728	85.169	-779.262992	779.262992	10.20	
183	83.824	75.401	75.401	83.824	624.998889	624.998889	3.87	
176	93.458	78.824	78.824	93.458	856.343936	856.343936	10.12	
倍面積							79.221217	
面積							39.6106085	
北地積							39.61	㎡
坪数							11.982	

地番 測点	123-18		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
57	90.424	61.189	61.189	90.424	-57.211715	57.211715	2.79	
209	88.912	60.680	60.680	88.912	-151.214560	151.214560	1.59	
185	87.932	63.572	63.572	87.932	59.439820	59.439820	3.05	
58	89.847	63.929	63.929	89.847	159.311068	159.311068	1.94	
倍面積							10.324613	
面積							5.1623065	
北地積							5.16	㎡
坪数							1.561	

地番 測点	123-19		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
82	99.248	93.241	93.241	99.248	-746.767169	746.767169	5.12	
78	89.519	89.716	89.716	89.519	-1022.672684	1022.672684	10.34	
172	87.849	94.333	94.333	87.849	755.512997	755.512997	4.91	
230	97.528	98.074	98.074	97.528	1117.945526	1117.945526	10.37	
倍面積							104.018670	
面積							52.0093350	
北地積							52.00	㎡
坪数							15.732	

地番 測点	123-20		Yn	Xn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離	
	Xn	Yn						
83	101.065	98.135	98.135	101.065	-697.059715	697.059715	5.41	
79	91.339	84.684	84.684	91.339	-977.761464	977.761464	10.32	
78	89.519	89.716	89.716	89.519	709.563644	709.563644	5.35	
82	99.248	93.241	93.241	99.248	1076.560586	1076.560586	10.34	
倍面積							111.303251	
面積							55.6516255	
北地積							55.65	㎡
坪数							16.834	

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成 2 年 0 月 20 日作製)

(大阪上地家屋測設士会)

(0/7)

地図整理番号：M10705

A3からA4に縮小

登記簿

令和7年10月22日 大阪法務局北出張所

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。
(大阪法務局東大阪支庁管理科)

登記年月日：平成24年4月9日

第1234番123-1~123-29 幸A123-1~123-8, 123-10~123-27

1056196

地積測量図 H2.4.9

地番 123-1, -2~27

土地の所在 八尾市竹瀬5丁目

地番	123-25			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
48	113.180	61.848	-96.815816	8.43
242	108.482	60.279	-443.171208	4.95
92	105.828	68.228	106.913276	8.37
88	110.049	69.680	512.287360	4.46
	店面積			79.113612
	前面積			39.5588060
	地積			39.55 ㎡
	坪数			11.965

地番	123-26			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
242	108.482	60.279	-148.467177	8.37
264	103.365	58.570	-454.210350	5.39
263	100.727	66.473	163.722999	8.33
92	105.828	68.228	529.108140	5.39
	店面積			90.153612
	前面積			45.0768060
	地積			45.07 ㎡
	坪数			13.635

地番	123-27			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
264	103.365	58.570	-341.897380	8.33
233	94.893	55.742	-683.842856	8.93
245	81.087	54.230	-324.349630	4.08
209	88.912	50.680	-40.837640	6.80
57	90.424	61.189	57.211715	1.59
58	89.847	63.929	-159.311068	2.79
185	87.932	63.572	-297.389816	1.94
184	85.169	71.728	491.767168	6.61
177	94.788	75.144	981.756360	10.20
76	98.234	65.615	389.687485	10.13
263	100.727	66.473	341.072963	2.63
	店面積			414.067301
	前面積			207.0336505
	地積			207.03 ㎡
	坪数			62.627

地番	123-1	
公	1666.11	1580.1167485
		105.9932535
		105.99 ㎡

製作者

申請人

縮尺 1/

(平成24年3月20日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書証である

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年10月22日

大阪法務局北出事務所

登記官

A3からA4に縮小

地図整理番号：M10765

(7/7)

土地見取図

令和7年(ケ)第420号

