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 □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。	
	□	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）	本人	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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 □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。	
	□	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）	代表者	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　7年（ケ）第　　４２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 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１１月１９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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,820,000 3,056,000	一括	764,000	116,694	25,006
1	20,000				
2	30,000				
3	3,770,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

1　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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

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。

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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	大阪府八尾市竹渕五丁目１２３番地の２７　付近
土地	物件１、２、３
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件２、３）　■公衆用道路（物件１） □農地（物件　　）　□雑種地（物件　　）　□山林　　（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　■土地状況図のとおり □
占有者および占有状況	■土地所有者　　□その他の者 □上記の者が本土地上に、 下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■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。 □ □占有者および占有権原のとおり □
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	■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
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■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

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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査の経過用）

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）

（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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

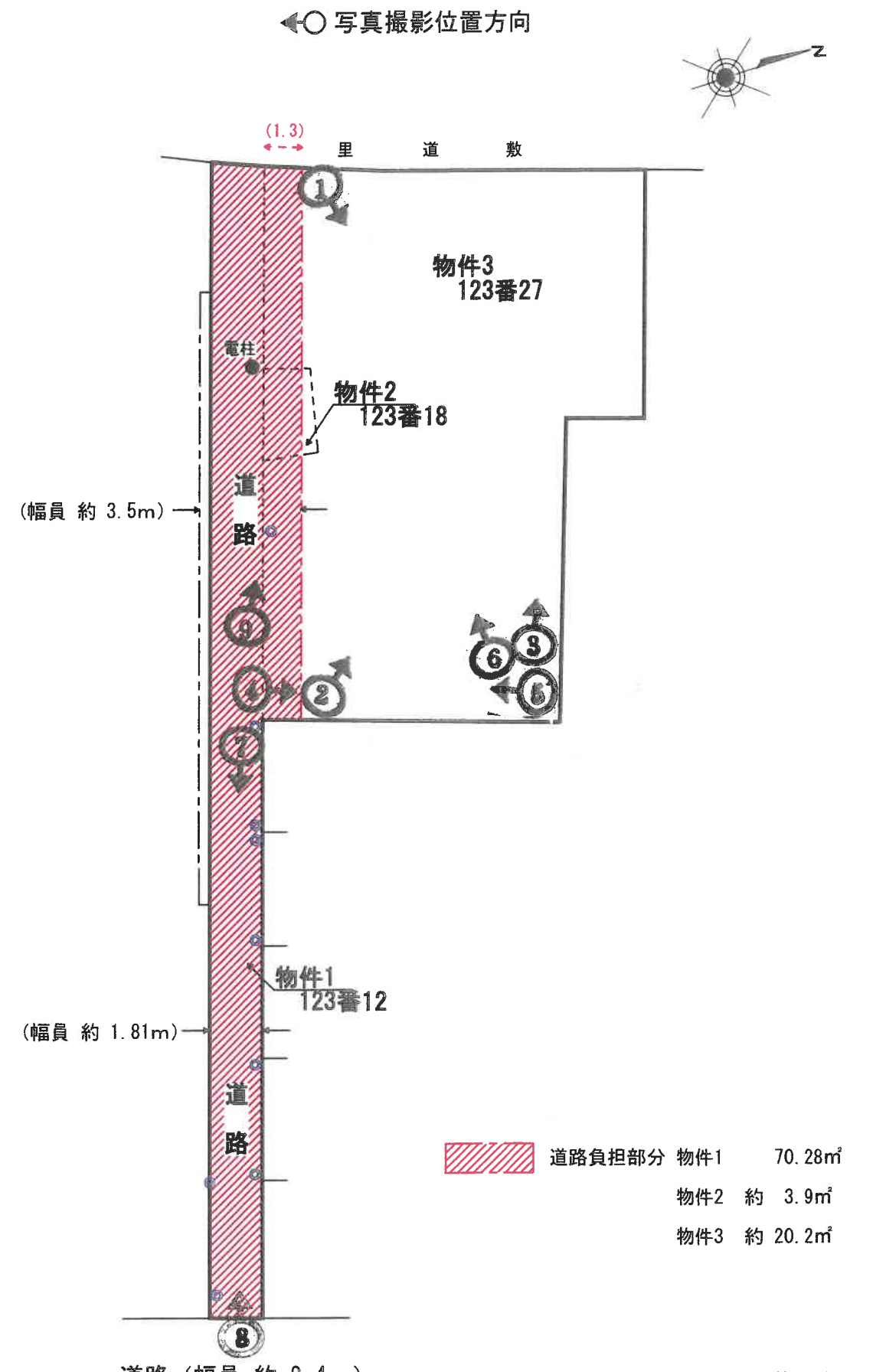
□ 令和　年　月　日

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　状　況　図

令和7年（ケ）第420号



（ 6 枚目）

物件３土地



①



②



③



④

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

求　意　見　書

石　丸　都　子　殿

令和　8年１０月１４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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

①　相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和　8年10月22日
評価人　石丸都子　　印

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

1　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	20,000	20,000	0
2	40,000	30,000	0
3	4,710,000	3,770,000	0
1～3	4,770,000	3,820,000	一括

（備　　考）

令和　7年（ケ）第　　４２０号

求　意　見　書

石　丸　都　子　殿

令和　8年　7月　8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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和　8　年　7　月　16　日

評価人　石丸都子　　印

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	30,000	20,000	0
2	50,000	40,000	0
3	6,730,000	4,710,000	0
1～3	6,810,000	4,770,000	一括

（備　　考）

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 地番 地目 地積	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	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。 ②物件1と2と3の境界は不明瞭である。 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。 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。 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：八尾市竹渕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㎡ 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：八尾市竹渕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㎡ 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。 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。

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">ＪＲ関西本線　　加美駅　　南方　　約970m　（道路距離）
（別添位置図参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">一般住宅、中小規模の工場が混在する住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">準工業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="2">準防火地域</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">埋蔵文化財包蔵地（竹渕遺跡）、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）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">画地条件</td><td rowspan="2">規模</td><td colspan="2">188.09㎡（物件2・3の一部：宅地部分）　94.38㎡（物件1、物件2・3の一部：道路部分）</td></tr>
<tr><td colspan="2">※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</td></tr>
<tr><td>形状</td><td colspan="2">やや不整形　※宅地部分</td></tr>
<tr><td>間口・奥行</td><td colspan="2">間口約18.5m・奥行約11.7m（最大）※宅地部分</td></tr>
<tr><td>高低差等</td><td colspan="2">概ね平坦</td></tr>
<tr><td rowspan="2">接面道路の状況
※宅地部分</td><td>南側</td><td colspan="2">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）。</td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td colspan="2">中間画地、ほぼ等高接面</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地の利用状況等</td><td>現況</td><td colspan="2">未利用地、道路</td></tr>
<tr><td>東側</td><td colspan="2">住宅</td></tr>
<tr><td>西側</td><td colspan="2">里道を介して工場</td></tr>
<tr><td>南側</td><td colspan="2">道路</td></tr>
<tr><td>北側</td><td colspan="2">倉庫、工場、住宅、未利用地等</td></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td>上水道</td><td>あり</td><td rowspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>ガス配管</td><td>あり</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td>あり</td></tr>
<tr><td colspan="3">（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。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="3">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鋳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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">特になし。</td></tr>
</table>

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	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円／㎡	× 98.9/100	× 100/102	× 100/136	≒ 73,000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	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 系統連続性+10		居住環境等+20		

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に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	：	ＪＲ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

令和　7年（ケ）第　　４２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　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　　八尾市竹渕五丁目

　　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

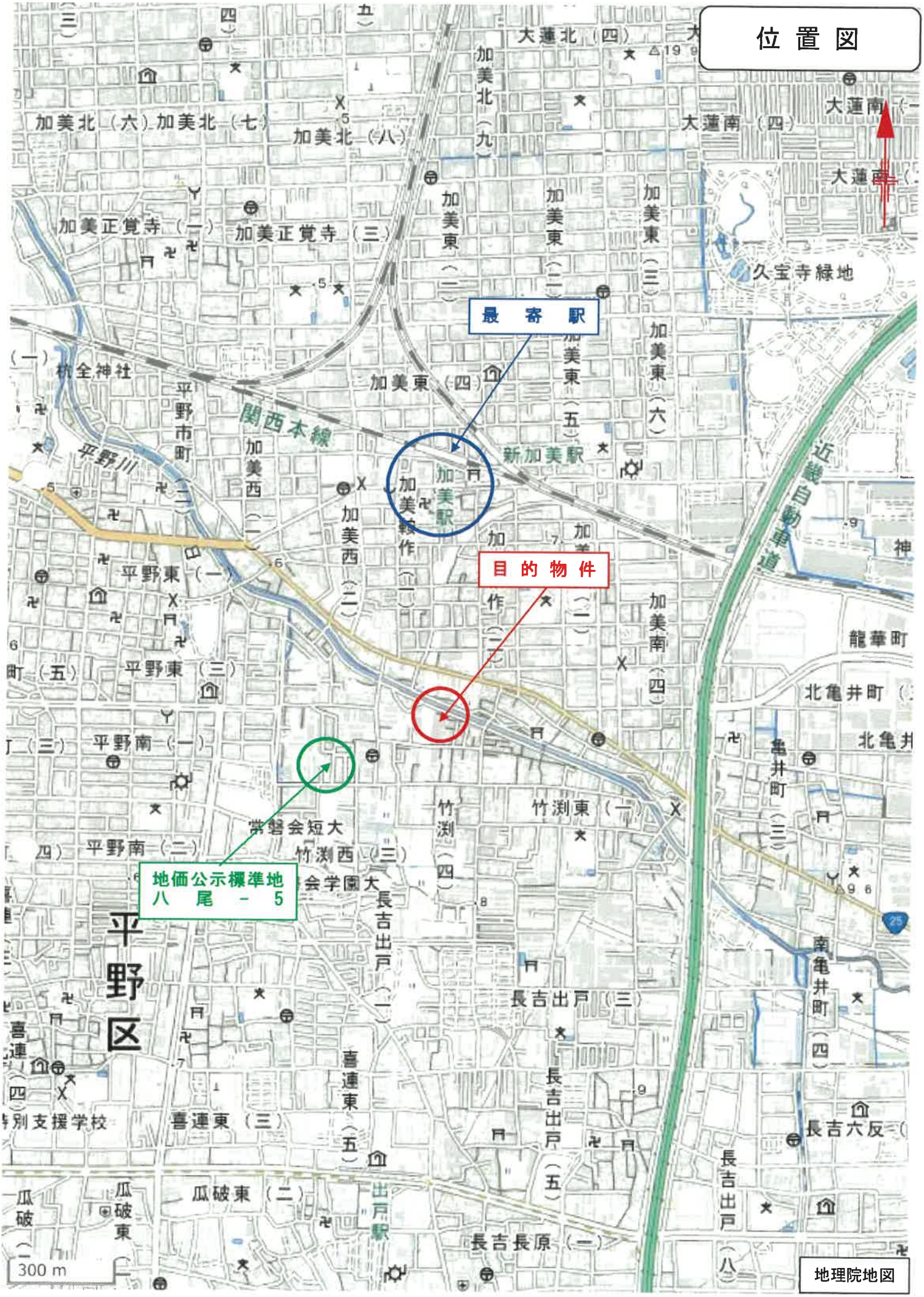
３　所　　在　　八尾市竹渕五丁目

　　地　　番　　１２３番２７

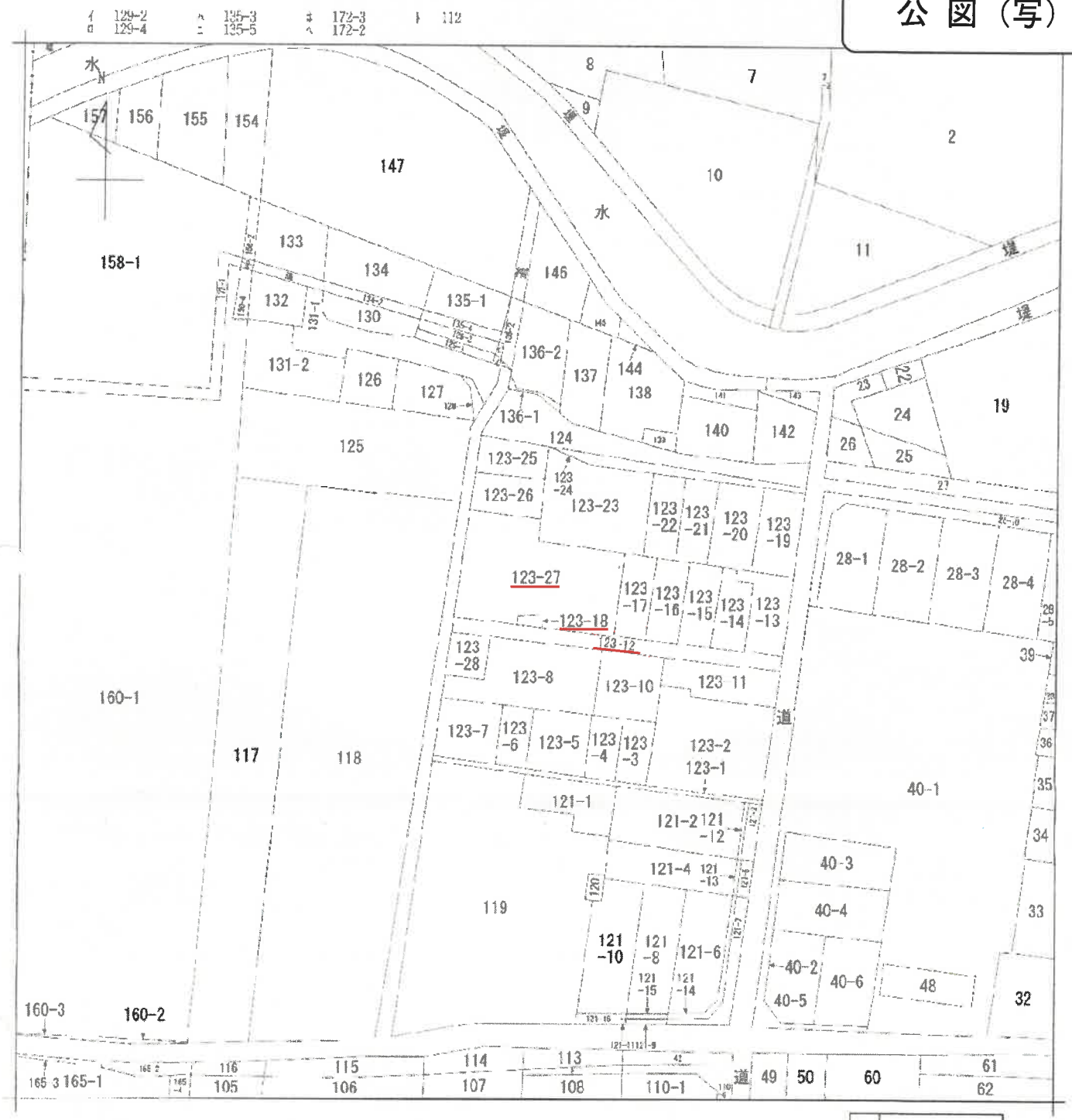
　　地　　目　　宅地

　　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
最寄駅
目的物件
地価公示標準地
八尾 - 5
関西本線
近畿自動車道
新加美駅
加美駅
平野川
平野区
久宝寺緑地
地理院地図
300 m

公図（写）



（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	竹渕５丁目

請求部分	所在	八尾市竹渕五丁目				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	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。

（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 [redacted]

(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成2年4月9日

旧123後123-1～123-27 新123-1～123-8，123-10～123-27

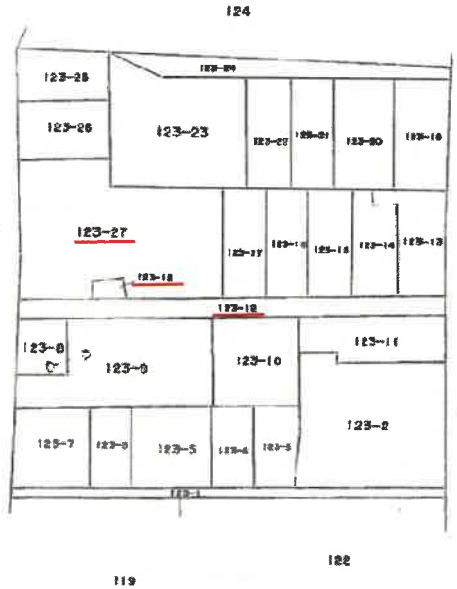
1056190

地番	123-1～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

二地所在図

~~地積測量図~~ H2.4.9

1/7



作製者 [redacted]

（平成 2 年 3 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

地積測量図（写）

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。

（大阪法務局奥大阪支局管轄）

令和7年10月22日　大阪法務局に出力所

登記官 [redacted]

A3からA4に縮小

地図整理番号：M10705　(1/7)

登記年月日：平成2年4月9日

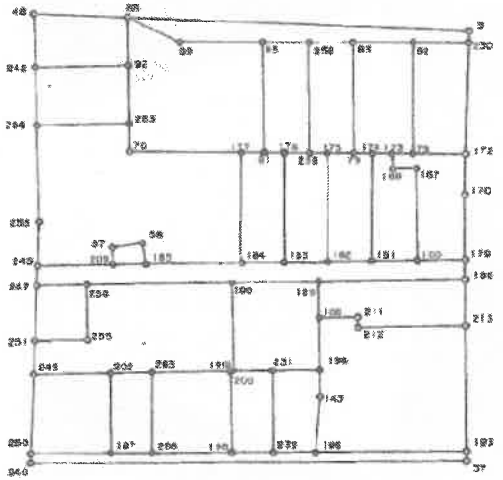
旧123係123-1～123-27 新123-1～123-8，123-10～123-27

1056191

2/7

地積測量図 H2.4.9

地番	
土地の所在	八尾市竹渕5丁目



作製者	[redacted]	(平成 2年 3月 20日作製)	申請人 [redacted]

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

登記官

[redacted]

A3からA4に縮小

地図整理番号：M10705　(2/7)

登記年月日：平成2年4月9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　登記官

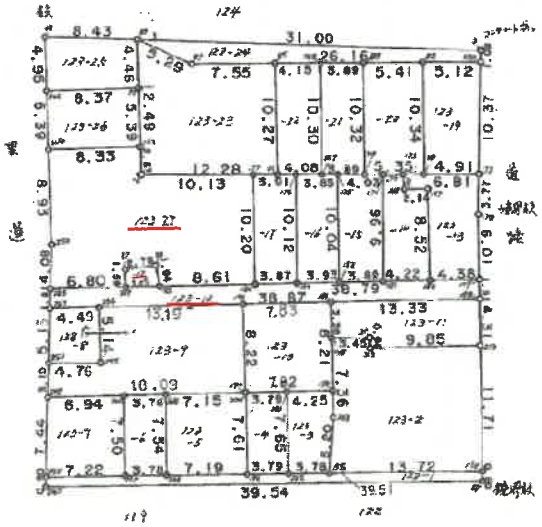
旧123後123-1～123-27 新123-1～123-8、123-10～123-27

1056192

3/7

地番	123 -1～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

地積測量図　H2.4.9



作製者	[redacted]　（平成 2 年 3 月 20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（大阪土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

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。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和7年10月22日　大阪法務局北出張所
登記官

あ123 修123-1 ～123-27 新123-1～123-8, 123-10～123-27

1056193

4/7

地番	123-1, -2～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

地積測量図 H2.4.9

座標求積表

地番	④ 123-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
265	78.314	60.666	−292.288788	7.15
266	71.207	58.141	−551.060398	7.54
196	68.836	64.939	312.876102	7.19
200	76.025	67.442	639.215276	7.51
		倍面積	108.742192	
		面積	54.3710960	
		地積	54.37 ㎡	
		坪数	16.447	

地番	⑤ 123-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
202	79.523	57.084	−334.683492	3.78
197	72.451	54.572	−453.820752	7.50
266	71.207	58.141	340.880683	3.78
265	78.314	60.666	504.498456	7.54
		倍面積	56.874895	
		面積	28.4374475	
		地積	28.43 ㎡	
		坪数	8.602	

地番	⑥ 123-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
249	81.745	50.506	−237.075164	6.94
250	74.829	47.753	−443.816382	7.44
197	72.451	54.572	256.160968	7.22
202	79.523	57.084	530.538696	7.50
		倍面積	105.808118	
		面積	52.9040590	
		地積	52.90 ㎡	
		坪数	16.003	

地番	⑦ 123-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
247	89.414	53.560	−179.158200	4.49
251	84.626	51.654	−326.401626	5.15
255	83.095	56.167	187.878613	4.76
254	87.971	57.819	365.358261	5.14
		倍面積	47.677050	
		面積	23.8385250	
		地積	23.83 ㎡	
		坪数	7.211	

地番	① 123-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
108	78.035	76.646	−449.758728	3.45
143	71.076	74.248	−868.330360	7.36
195	66.340	72.096	−667.392672	5.20
193	81.819	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	160.487392	0.96
		倍面積	318.555974	
		面積	159.2779870	
		地積	159.27 ㎡	
		坪数	48.181	

地番	② 123-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
231	74.812	71.035	−416.478205	4.25
232	67.587	68.519	−580.492968	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	280.446576	2.51
		倍面積	62.921627	
		面積	31.4608135	
		地積	31.46 ㎡	
		坪数	9.516	

地番	③ 123-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
200	76.025	67.442	−403.033392	3.79
196	68.836	64.939	−547.955282	7.61
232	67.587	68.519	409.469544	3.79
231	74.812	71.035	599.393330	7.65
		倍面積	57.874200	
		面積	28.9371000	
		地積	28.93 ㎡	
		坪数	8.753	

作製者 [redacted]　（平成 2年 3月 20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（大阪土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

登記年月日：平成2年1月9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
登記官

旧123 後123-1～123-27 新123-1～123-8, 123-10～123-27

1056194

5/7

地番	123-1, -2～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

地積測量図

H2.4.1

地番	⑫ 123-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
173	90.165	87.929	83.444621	6.81
168	88.798	87.554	−179.485700	1.41
167	88.115	89.583	−783.224169	2.14
180	80.055	86.822	−821.943874	8.52
179	78.848	90.976	388.558496	4.38
170	84.326	92.972	855.435372	6.01
172	87.849	94.333	550.810387	3.77
		倍面積	93.595133	
		面積	46.7975665	
		地積	46.79 ㎡	
		坪数	14.156	

地番	⑬ 123-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
174	90.772	86.250	−754.946250	1.78
181	81.412	82.818	−887.560506	9.96
180	80.055	86.822	581.987866	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
		倍面積	75.742825	
		面積	37.8714125	
		地積	37.87 ㎡	
		坪数	11.456	

地番	⑭ 123-15			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	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
		倍面積	79.455753	
		面積	39.7278765	
		地積	39.72 ㎡	
		坪数	12.017	

地番	⑮ 123-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
176	93.458	78.824	−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
		倍面積	78.579572	
		面積	39.2897860	
		地積	39.28 ㎡	
		坪数	11.885	

地番	⑧ 123-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
254	87.971	57.819	−37.004160	13.19
255	83.095	56.167	−187.878615	5.14
251	84.626	51.654	−69.732900	4.76
249	81.745	50.506	−437.988032	3.10
199	75.954	67.653	134.629470	18.09
190	83.735	70.319	845.023423	8.22
		倍面積	247.049186	
		面積	123.5245930	
		地積	123.52 ㎡	
		坪数	37.366	

地番	⑨ 123-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
190	83.735	70.319	−370.299854	7.83
199	75.954	67.653	−695.811105	8.22
198	73.450	75.056	395.297556	7.82
189	81.220	77.743	799.586755	8.21
		倍面積	128.773352	
		面積	64.3866760	
		地積	64.38 ㎡	
		坪数	19.476	

地番	⑩ 123-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
189	81.220	77.743	85.128585	13.33
108	78.035	76.646	−327.738296	3.36
211	76.944	79.924	−160.487392	3.45
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
		倍面積	108.362126	
		面積	54.1810630	
		地積	54.18 ㎡	
		坪数	16.389	

地番	⑪ 123-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
245	91.097	54.230	583.040180	38.79
247	89.414	53.560	−758.248920	1.81
188	76.940	90.375	−972.977250	38.87
179	78.648	90.976	1287.947232	1.81
		倍面積	140.561242	
		面積	70.2806210	
		地積	70.28 ㎡	
		坪数	21.259	

作製者 [redacted]　（平成 ン 年 3 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（大阪土地家屋調査士会）

A3 から A4 に縮小

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。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和7年10月22日　大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：平成2年4月9日

旧123 後123-1～123-27 新123-1～123-8，123-10～123-29

1056195

6/7

地積測量図　H2.4.9

地番	123-1～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

座標求積表

地番	㉑ 123-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
258	102.372	84.462	−709.480800	3.89
259	92.665	81.017	−893.860561	10.30
79	91.339	84.664	711.345600	3.89
83	101.065	88.135	972.393455	10.32
		倍面積	80.397694	
		面積	40.1988470	
		地積	40.19 ㎡	
		坪数	12.160	

地番	⑰ 123-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
177	94.788	75.144	−622.868616	3.91
184	85.169	71.728	−779.252992	10.20
183	83.924	75.401	624.998889	3.87
176	93.458	78.824	856.343936	10.12
		倍面積	79.221217	
		面積	39.6106085	
		地積	39.61 ㎡	
		坪数	11.982	

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

地番	㉒ 123-22			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
85	103.766	80.543	−669.876131	4.15
81	94.055	77.171	−856.675271	10.27
259	92.665	81.017	673.818389	4.08
258	102.372	84.462	937.612662	10.30
		倍面積	84.879649	
		面積	42.4398245	
		地積	42.43 ㎡	
		坪数	12.838	

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

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

地番	⑳ 123-20			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
83	101.065	88.135	−697.059715	5.41
79	91.339	84.684	−977.761464	10.32
78	89.519	89.716	709.563844	5.35
82	99.248	93.241	1076.560586	10.34
		倍面積	111.303251	
		面積	55.6516255	
		地積	55.65 ㎡	
		坪数	16.834	

地番	㉔ 123-24			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
88	110.049	69.680	540.716800	31.00
89	106.299	73.425	−919.354425	5.29
230	97.528	98.074	−761.054240	26.16
3	98.539	98.465	1232.880265	1.08
		倍面積	93.188400	
		面積	46.5942000	
		地積	46.59 ㎡	
		坪数	14.094	

作製者 [redacted]　（平成 二 年 3 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（大阪土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

登記年月日：平成2年4月9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
登記官

A3からA4に縮小

券123後123-1～123-27 幸A123-1～123-8, 123-10～123-27.

1056196

9/9

地積測量図 H2.4.9

地番	123-1, -2～-27
土地の所在	八尾市竹渕5丁目

地番	㊀ 123-25			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
46	113.180	61.848	-98.915816	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
		倍面積	79.113612	
		面積	39.5568060	
		地積	39.55 ㎡	
		坪数	11.965	

地番	㊁ 123-26			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	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
		倍面積	90.153612	
		面積	45.0768060	
		地積	45.07 ㎡	
		坪数	13.635	

地番	㊂ 123-27			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
264	103.365	58.570	-341.697380	8.33
233	94.893	55.742	-683.842856	8.93
245	91.097	54.230	-324.349630	4.08
209	88.912	60.680	-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	85.159	71.728	491.767168	8.61
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
		倍面積	414.067301	
		面積	207.0336505	
		地積	207.03 ㎡	
		坪数	62.627	

残地番	① 123-1		
公簿	1666.11	総計	1580.1167465
		残地	105.9932535
		地積	105.99 ㎡

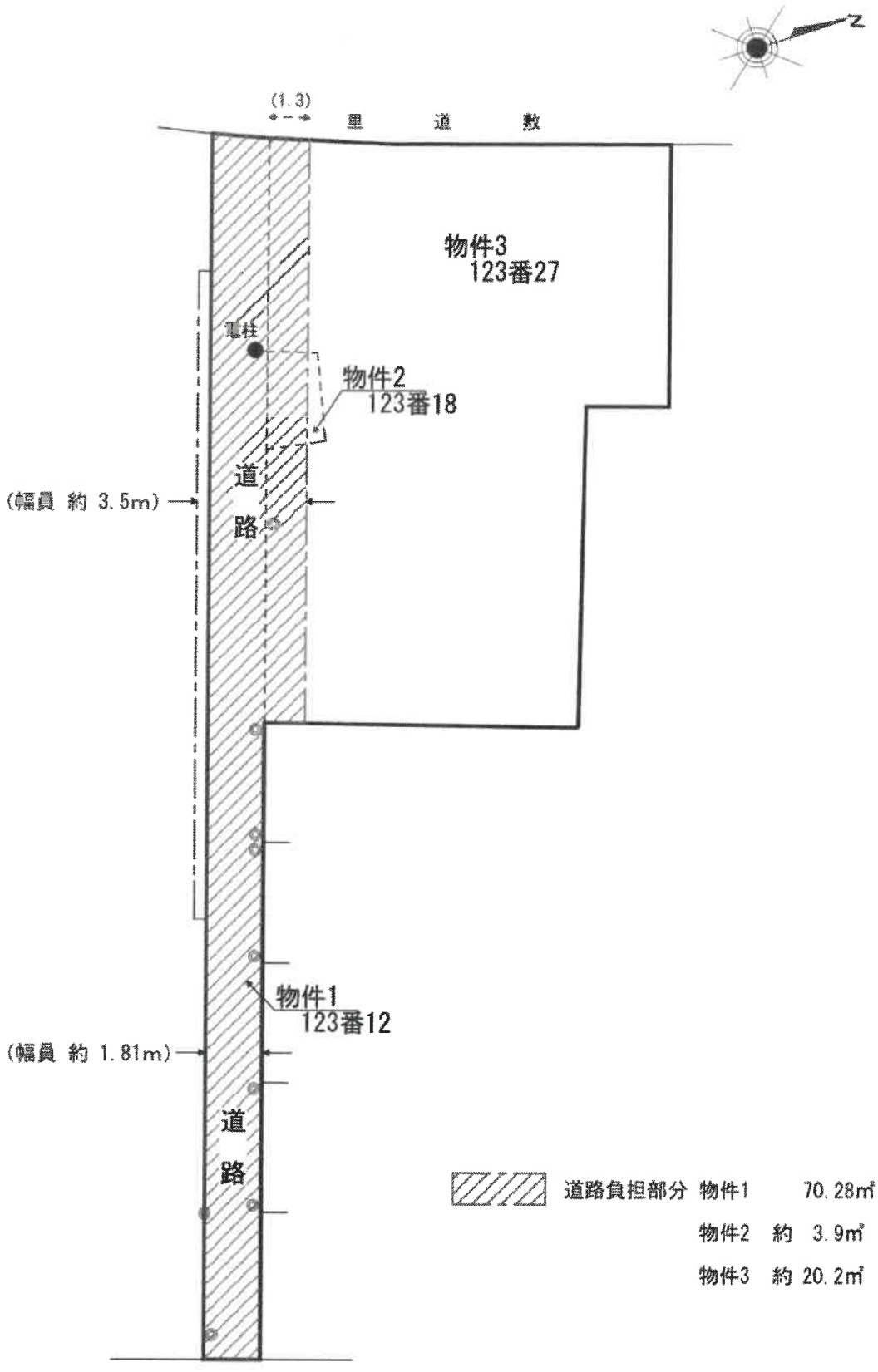
作製者	[redacted]	(平成 2 年 3 月 20 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/

（大阪土地家屋調査士会）

地図整理番号：M10705　(7/7)

土地見取図

令和７年（ケ）第 420 号



（単位：約m）