

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の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あるので, 権限を有する行政庁の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必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後5時までです。	



物件目録

- 1 所在 堺市堺区翁橋町一丁
地番 93番1
地目 宅地
地積 2052.79平方メートル
- 2 所在 堺市堺区翁橋町一丁100番地2、99番地、100番地4、100番地5、100番地6
家屋番号 100番2
種類 ホテル・車庫
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
床面積
- | | |
|------|---------------|
| 1階 | 869.29平方メートル |
| 2階 | 892.53平方メートル |
| 3階 | 891.13平方メートル |
| 4階 | 891.13平方メートル |
| 5階 | 891.13平方メートル |
| 6階 | 891.13平方メートル |
| 7階 | 891.13平方メートル |
| 8階 | 1161.32平方メートル |
| 9階 | 1179.14平方メートル |
| 10階 | 765.00平方メートル |
| 地下1階 | 1263.00平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

1階	869.29	平方メートル
2階	約 926.03	平方メートル
3階	約 924.63	平方メートル
4階	約 924.63	平方メートル
5階	約 924.63	平方メートル
6階	約 907.93	平方メートル
7階	約 924.63	平方メートル
8階	約 1194.82	平方メートル
9階	約 1212.64	平方メートル
10階	約 796.80	平方メートル
地下1階	1263.00	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 2階一部分(現況間取図に記載の内階段を含む店舗部分)

約224.00㎡

賃借人 株式会社アキ

賃 料 月額金30万円(但し,水道光熱費5万円を含む)(供託中)

保証金 1000万円(但し,支払いは370万円にとどまる)

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

その余の部分 なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社アキに賃貸している部分を除き,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」も御覧ください。

- 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」を御覧ください。
- 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 堺市堺区翁橋町一丁
地 番 93番1
地 目 宅地
地 積 2052.79平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区翁橋町一丁100番地2、99番地、100番地4、100番地5、100番地6
家屋 番号 100番2
種 類 ホテル・車庫
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
床 面 積
1階 869.29平方メートル
2階 892.53平方メートル
3階 891.13平方メートル
4階 891.13平方メートル
5階 891.13平方メートル
6階 891.13平方メートル
7階 891.13平方メートル
8階 1161.32平方メートル
9階 1179.14平方メートル
10階 765.00平方メートル
地下1階 1263.00平方メートル

(現況)



物 件 目 録

1階	869.29	平方メートル
2階	約 926.03	平方メートル
3階	約 924.63	平方メートル
4階	約 924.63	平方メートル
5階	約 924.63	平方メートル
6階	約 907.93	平方メートル
7階	約 924.63	平方メートル
8階	約 1194.82	平方メートル
9階	約 1212.64	平方メートル
10階	約 796.80	平方メートル
地下1階	1263.00	平方メートル



令和 5年(ケ)第 60号
令和 5年 7月24日受理
令和 年 月 日提出
5.11.-9

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉村博正

(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 堺市堺区翁橋町一丁
地 番 93番1
地 目 宅地
地 積 2052.79平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区翁橋町一丁100番地2、99番地、100番地4、100番地5、100番地6
家屋 番号 100番2
種 類 ホテル・車庫
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
床 面 積
1階 869.29平方メートル
2階 892.53平方メートル
3階 891.13平方メートル
4階 891.13平方メートル
5階 891.13平方メートル
6階 891.13平方メートル
7階 891.13平方メートル
8階 1161.32平方メートル
9階 1179.14平方メートル
10階 765.00平方メートル
地下1階 1263.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市堺区翁橋町一丁1番17号
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 2階約 926.03 m ² 3階約 924.63 m ² 4階約 924.63 m ² 5階約 924.63 m ² 6階約 907.93 m ² 7階約 924.63 m ² 8階約 1194.82 m ² 9階約 1212.64 m ² 10階約 796.8 m ²
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ホテル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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階, 2階の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社アキ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者の代表者□ ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年2月1日
最初の契約等	契約日 平成26年3月3日
契約等	期間 平成26年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年1月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金250,000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(□敷金 円 ■保証金1000万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり 水道光熱費毎月50,000円を家賃に含める。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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) 建物の表示は、「HOTEL LIBERTY PLAZA」である。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
(2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われるが、境界を明示するものがないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
(3) 目的土地に接面する道路の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和62年2月14日新築で、その形状等は間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
(2) 目的建物は、地下1階、地上10階建てのホテルである。
なお、ホテルのフロントは3階で、4階から7階が客室、結婚式場等、8階～10階は宴会場やラウンジとなっている。
(3) 目的建物は、各階平面図の2階～10階の北東側吹抜け部分が客室やフロント等として増築(2階～5階及び7階～9階が各約33.5㎡、6階が約16.8㎡、10階が約31.8㎡)されている。
(4) 目的建物の地下1階のスタジオは、当初プールであった場所を改装している。
(5) 目的建物の3階レストランや厨房等使用されていない施設が多く、客室を除き保守状況はやや劣っている。
(6) 目的建物の屋上のコーキングの劣化が見受けられた。
(7) 目的建物の1階のレストラン横の階段部分と2階店舗部分は賃貸されている。
(8) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者がホテルとして使用していると認めた。
ただし、現在、サウナ等の施設やレストラン、厨房等使用実態ががないものが多いと思われる。

4 その他

- 目的建物は、消防法令に違反する指摘事項が多くあることから、堺消防署の指導を受ける必要がある。

(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
<p>■ 所有者の代表者</p>	<p>(1) 目的建物は、所有者がホテルとして使用しています。</p> <p>(2) 目的建物の地下1階のスタジオは、元はプールでしたが、床板を張って改装しました。まだ、床下はプールとして残っていますし、水も張っています。</p> <p>(3) 目的建物の吹抜け部分を増築しています。</p> <p>(4) 目的建物には、使用するに当たって不具合はありません。</p> <p>(5) 目的建物の1階レストラン横の階段部分と2階店舗部分は、株式会社アキに2013年頃から賃貸しています。 賃貸借契約書は作成したのですが、現在見当たりません。 たしか保証金は500万円、家賃は当初月30万円だったのですが、改定して現在月50万円ですが、月30万円しか支払いがなく滞納となっています。なお、家賃は供託されています。</p>
<p>■ 株式会社アキの代表者</p>	<p>(1) 1階の一部と2階の一部を相手方から賃借して介護業を営んでいます。</p> <p>(2) 賃料は契約書のとおり毎月25万円と光熱費5万円の30万円で、50万円ではありません。</p> <p>(3) 賃料等は、トラブルがあり相手方が受け取りを拒否したため、半年分をまとめて供託しています。</p> <p>(4) 保証金は契約書上では1,000万円となっていますが、トラブルがあり370万円だけを払っています。</p>
<p>■ 堺消防署担当者</p>	<p>目的建物(当該ホテル)は、消防法令に違反している指摘事項が多くあり、今後、所有者が変更になる場合は、必ず消防署に所有者変更の届け出と改善措置を行ってもらう必要があります。</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

執行官の意見

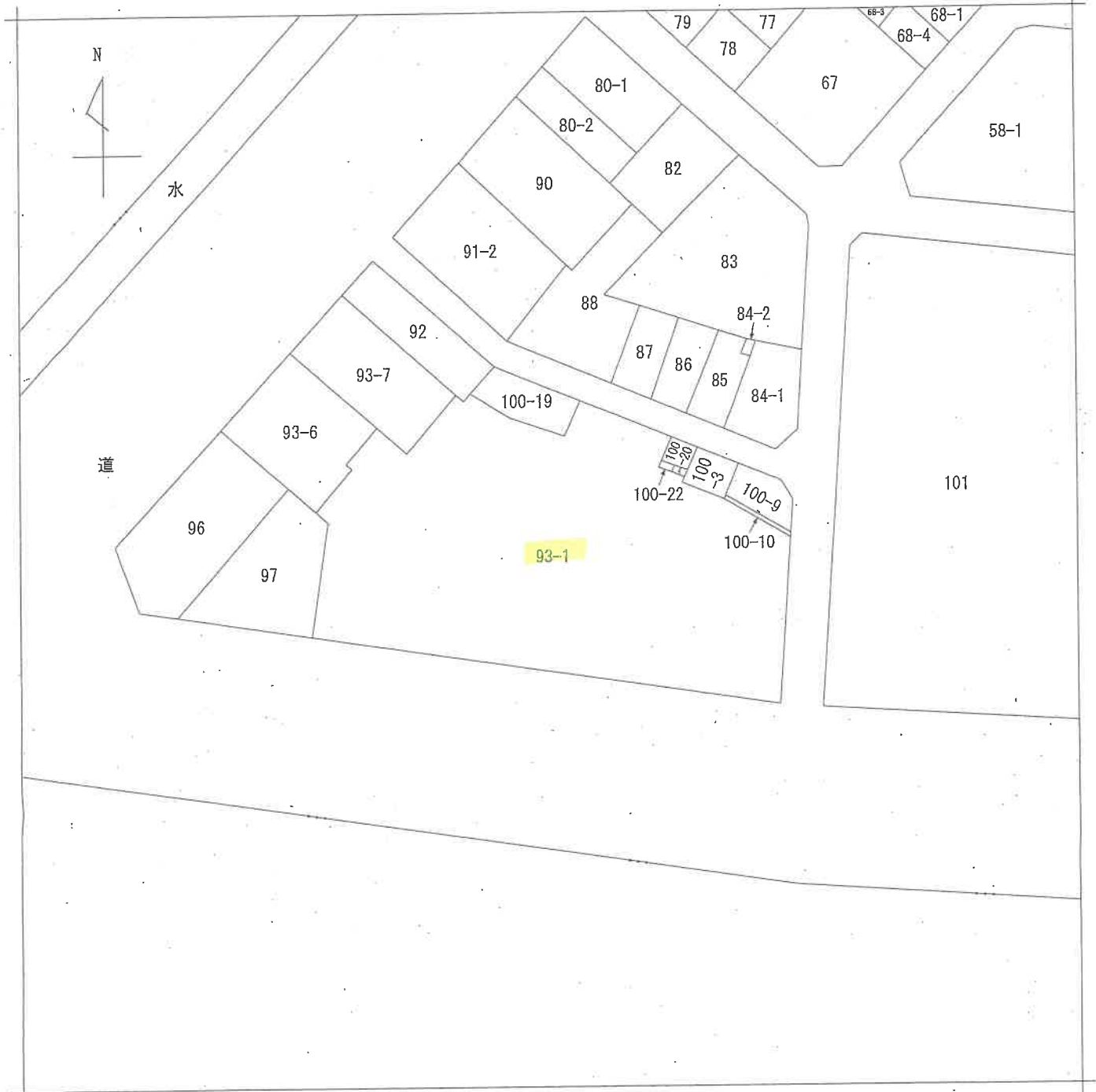
■ 賃貸借関係について

所有者と株式会社アキの賃貸借関係について、契約当事者からの陳述及び契約書から建物の賃貸借契約は存在すること及び賃貸借部分も明白であるが、保証金及び月額賃料等に齟齬があり、賃貸人からの資料提出がないため、詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年7月27日 16:40-16:50	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和5年8月2日 10:10-10:20	堺市堺消防署	建物図面等請求(回答あり)
令和5年8月2日 11:05-11:15	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和5年8月18日 16:00-16:05	物件所在地	立会要請書を従業員に手交
令和5年8月28日 10:55-14:35	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者の代表者と面談, 写真撮影
令和5年9月11日 16:50-17:00	大阪法務局堺支局	占有関係調査
令和5年9月14日	執行官室	2階占有者に照会書送付(回答あり)
令和5年11月9日	執行官室	2階占有者の代表者と電話で事情聴取
<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



地番区域見出
翁橋町一丁

請求部分	所在	堺市堺区翁橋町一丁			地番	93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			備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

登記年月日：平成20年4月30日

11943

前93-1後 93-1, 93-6, 93-7 新93-1, 93-6, 93-7 地積測量図 20.4.30

地番 93-1, 93-6, 93-7

土地の所在 堺市堺区翁橋一丁目

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
53-1	104	(金庫)	103.256	134.072	68.226	104-61
	61	(板)	114.287	201.400	21.233	61-21
	21	(コンクリート)	134.817	195.980	11.099	21-63
	63	()	185.507	185.507	5.651	63-28
	28	(金庫)	138.724	179.861	0.840	28-27
	27	(金庫)	139.563	179.890	2.741	27-25
	25	(金庫)	139.678	177.386	4.858	25-26
	26	(金庫)	144.530	177.386	17.798	26-35
	35	(金庫)	145.308	159.605	7.858	35-57
	57	()	137.450	159.545	8.851	57-58
	58	()	137.903	149.700	6.152	58-62
	62	()	140.448	144.146	0.877	62-13
	13	(プラ)	139.647	143.792	1.304	13-51
	51	(板)	140.183	142.603	10.560	51-50
50	(板)	130.554	138.268	6.882	50-46	
46	(板)	133.382	131.984	5.717	46-45	
45	(板)	128.160	129.666	1.901	45-5001	
5001	(板)	127.388	131.405	7.709	5001-5	
5	(板)	120.383	128.231	3.579	5-105	
105	(金庫)	118.886	131.496	15.851	105-104	
104	(金庫)	103.256	134.072			
倍面積			4105.598032		㎡	地積 2052.79
面積			2052.7990160		㎡	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
93-6	18	(金庫)	139.530	118.353	13.438	18-55
	55	(金庫)	127.277	112.836	16.876	55-5
	5	(板)	120.363	128.231	7.709	5-5001
	5001	(板)	127.388	131.405	1.801	5001-48
	45	(板)	128.160	129.666	5.717	45-48
	48	(板)	133.382	131.984	14.962	48-18
	18	(金庫)	139.530	118.353		
倍面積			431.527521		㎡	地積 215.76
面積			215.7637605		㎡	

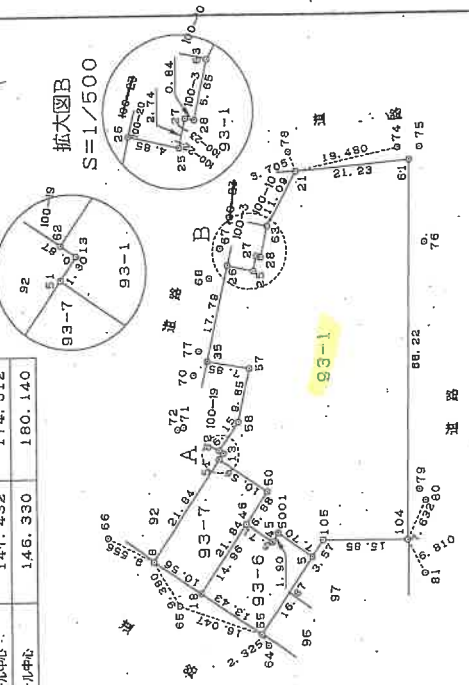
地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
93-7	8	(金庫)	149.159	122.688	10.560	8-18
	18	(金庫)	139.530	118.353	21.844	18-50
	50	(板)	130.554	138.268	10.560	50-51
	51	(板)	140.183	142.603	21.844	51-8
	8	(金庫)	149.159	122.688		
	倍面積			461.344990		㎡
面積			230.6724950		㎡	

簿合計 2499.22㎡

NO	点名	X	Y
64	マンボ-ル中心	125.727	111.103
65	板	143.096	115.531
66	マンボ-ル中心	158.295	125.529
72	マンボ-ル中心	148.736	146.545
71	マンボ-ル中心	147.968	147.095
70	マンボ-ル中心	147.408	156.643
77	マンボ-ル中心	147.170	161.217
68	マンボ-ル中心	147.432	174.512
67	マンボ-ル中心	146.330	180.140

拡大図A S=1/250

拡大図B S=1/500



NO	点名	X	Y
78	マンボ-ル中心	136.771	199.128
74	マンボ-ル中心	116.735	203.226
75	マンボ-ル中心	112.766	204.001
76	マンボ-ル中心	109.119	187.403
79	マンボ-ル中心	102.603	143.246
80	マンボ-ル中心	101.180	141.416
81	マンボ-ル中心	99.127	128.656

縮尺 1/1000 (大塚土地家産株式会社)

申請人



20年 4月 28日(作成)

作成者

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

各階平面図

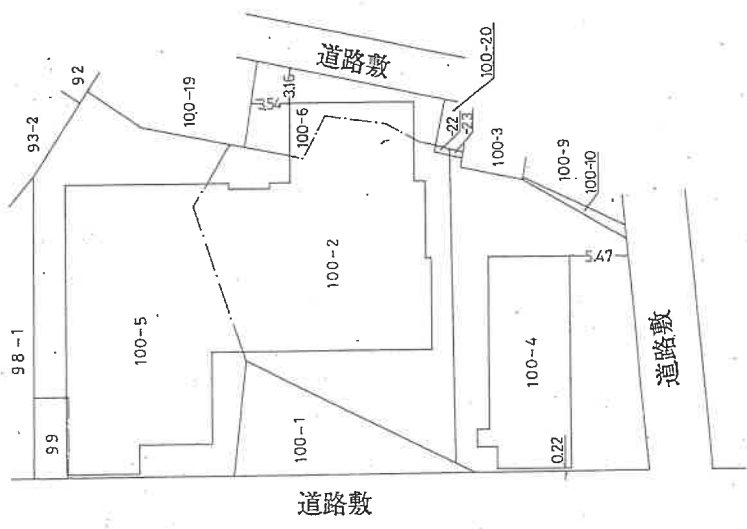
5021943
建物図面
62.2.16

家屋番号 100番2

建物の所在

堺市翁曇町1丁目100番地2,
100番地5, 100番地6,
堺市堺区

1/8



作製者

(昭和62年2月11日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

5021944

建物図面

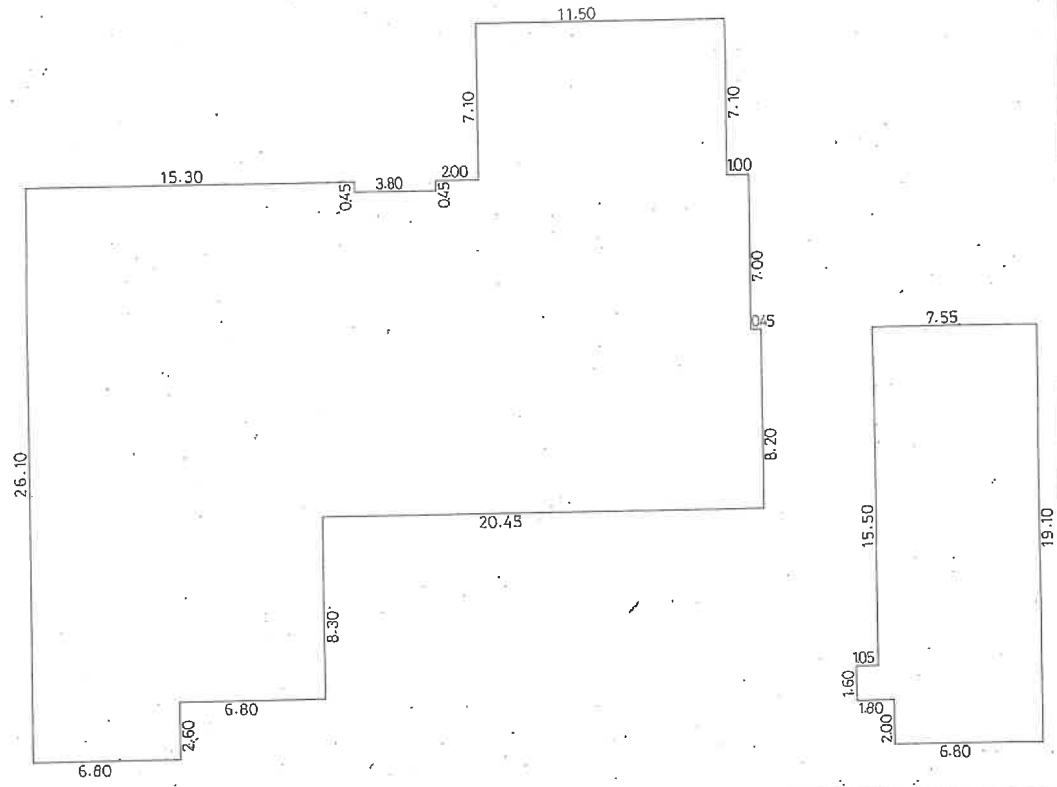
家屋番号 100番2

建物の所在 堺市翁橋町1丁目100番地2, 99番地, 100番地4, 100番地5, 100番地6, 堺市堺区

2/8

各階平面図

1階



求積表

イ	7.10	X	11.50	-	81.6500
ロ	0.45	X	15.30	-	6.8850
ハ	6.55	X	14.50	-	6.5250
ニ	8.20	X	33.60	-	220.0800
ホ	8.30	X	34.05	-	279.2100
ヘ	2.60	X	13.60	-	112.8800
ト	15.50	X	16.80	-	117.0250
チ	1.60	X	7.55	-	113.7600
リ	2.00	X	8.60	-	13.6000
計					869.2950

床面積 869.29 ㎡

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

昭和62年 2月11日作製

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

5021945

建物図面

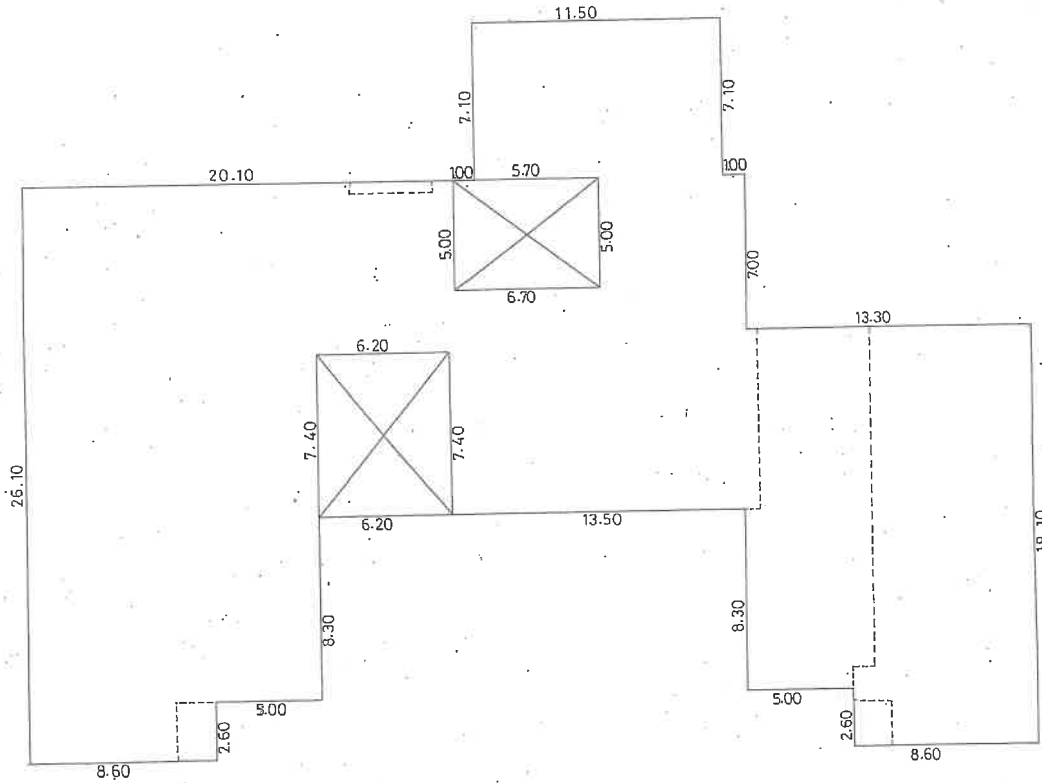
62.2.18

家屋番号 1000番2

建物の所在

堺市翁橋町1丁目1000番地2, 99番地, 1000番地4,
1000番地5, 1000番地6,
堺市堺区

2階



求積表

イ	7.10	X	11.50	81.6500
ロ	5.00	X	20.10	100.5000
ハ	2.00	X	6.80	34.0000
ニ	0.80	X	33.60	67.2000
ホ	7.40	X	46.90	37.5200
ヘ	7.40	X	27.10	200.5400
ト	8.30	X	13.60	100.8400
チ	2.60	X	8.60	112.8800
リ	8.30	X	13.60	22.3600
ス	2.60	X	8.60	112.8800
計				892.5300
床				892.53 m ²

計 892.5300
床 892.53 m²

作製者

(昭和62年2月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

5021946

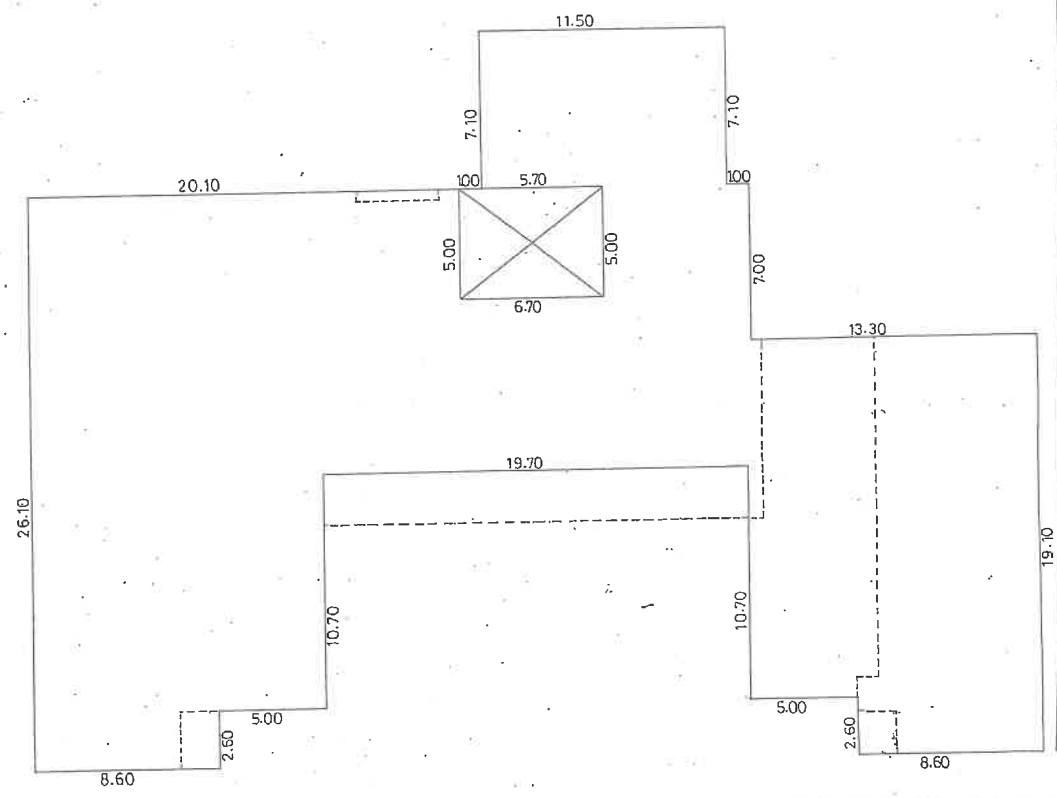
建物図面
62.2.16

家屋番号 100番2

建物の所在 堺市翁橋町1丁100番地2, 99番地, 100番地4,
100番地5, 100番地6,
堺市堺区

各階平面図

3階, 4階, 5階, 6階, 7階
(各階同型)



求積表

イ	7.10	X	11.50	=	81.6500
ロ	5.00	X	20.10	=	100.5000
ハ	2.00	X	33.80	=	67.6000
ニ	5.80	X	46.90	=	272.0200
ホ	10.70	X	13.60	=	145.5200
ヘ	2.60	X	8.60	=	22.3600
ト	2.60	X	8.60	=	22.3600
チ					
リ					
合					891.1300
床					891.13
面					積

作製者

縮尺 1/250

(昭和62年2月11日作製)

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

(13枚圖)

登記年月日：昭和62年2月16日

5021947

建築物図面

62.2.16

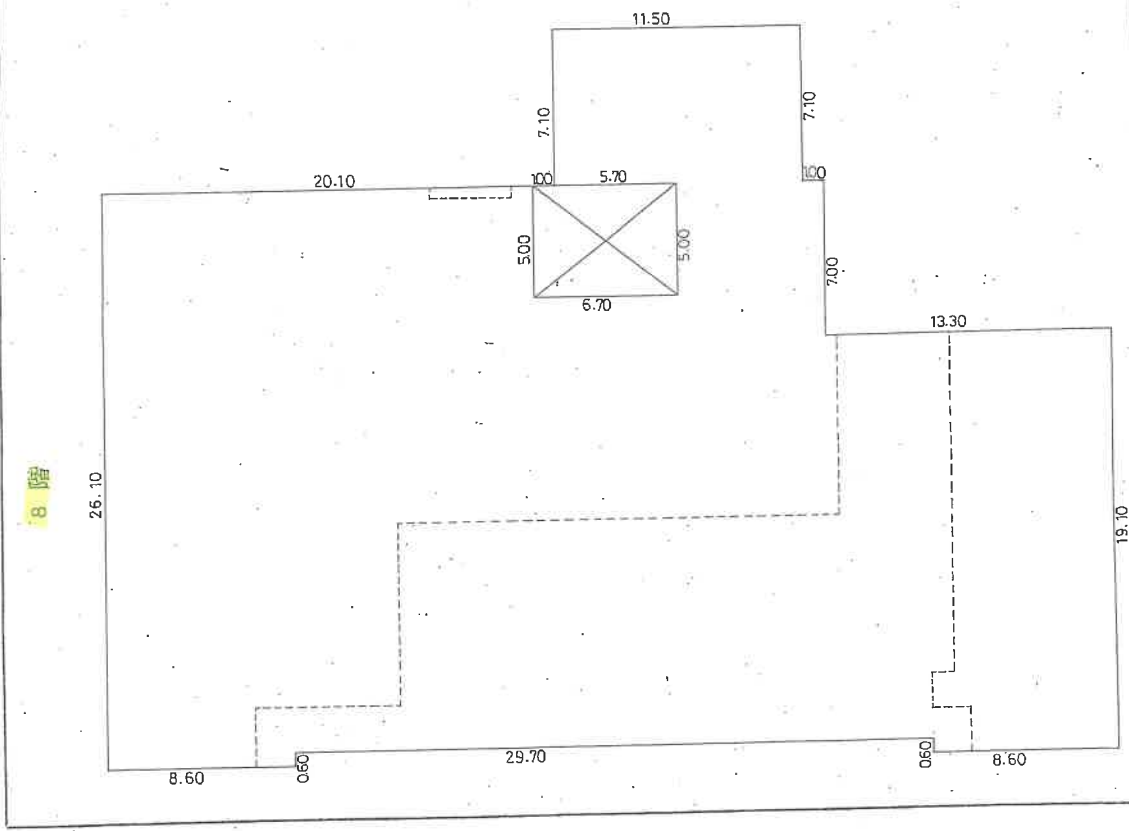
家屋番号 100番2

建築物の所在 堺市翁橋町1丁100番地2, 99番地, 100番地4, 100番地5, 100番地6, 堺市堺区

5/8

各階平面図

8階



求積表

イ	X	0.60	X	8.60	=	5.1600
ロ	X	0.60	X	46.80	=	5.1600
ハ	X	2.00	X	33.80	=	867.6500
ニ	X	5.00	X	6.80	=	34.0000
ホ	X	7.10	X	11.50	=	81.6500
ト	X	7.10	X	11.50	=	81.6500
床面積					計	1181.3200
床面積					積	1181.3200

床面積 計1181.3200 積1181.3200

作製者

(昭和62年2月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

5021948

建物図面
62.2.16

家屋番号 100番2

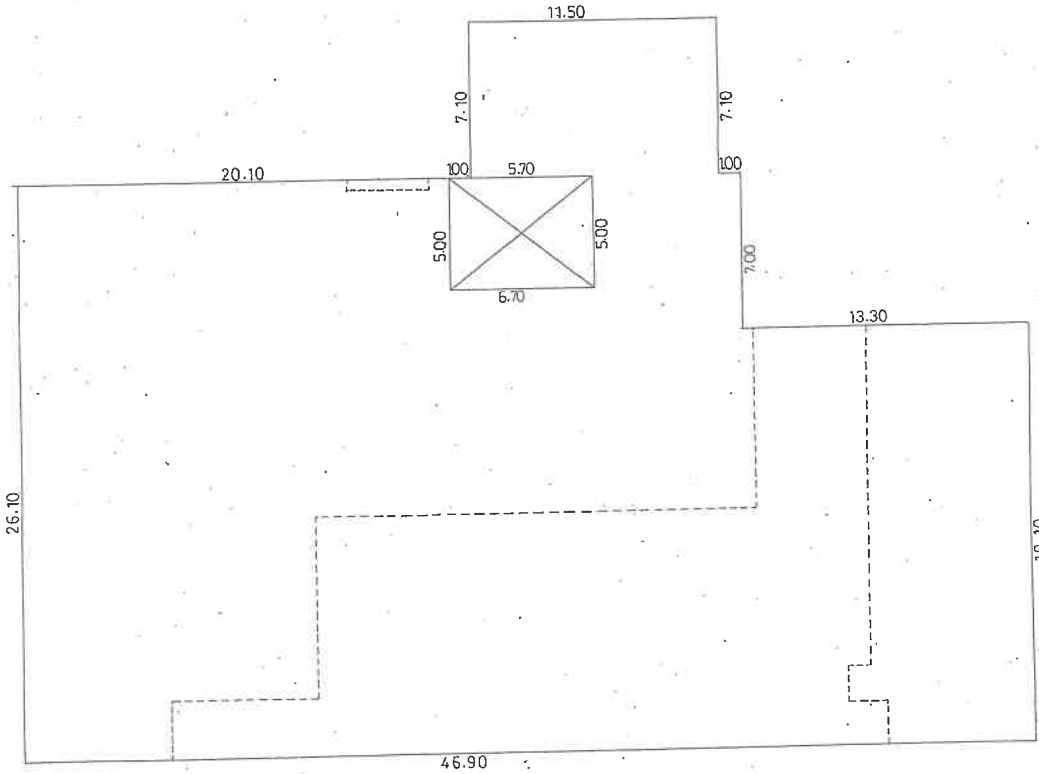
建物の所在

堺市翁橋町1丁100番地2, 99番地, 100番地4,
100番地5, 100番地6,
堺市堺区

6/8

各階平面図

9階



求積表

イ	19.10	X	46.90	=	895.7900
ロ	2.00	X	33.80	=	67.2000
ハ	5.00	X	6.80	=	34.0000
ニ	7.10	X	20.10	=	100.5000
ホ	7.10	X	11.50	=	81.6500
床面積				合計	1179.1400
					1179.14

床面積 1179.1400
1179.14

作製者

(昭和62年2月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

5021949

建物図面

家屋番号 100番2

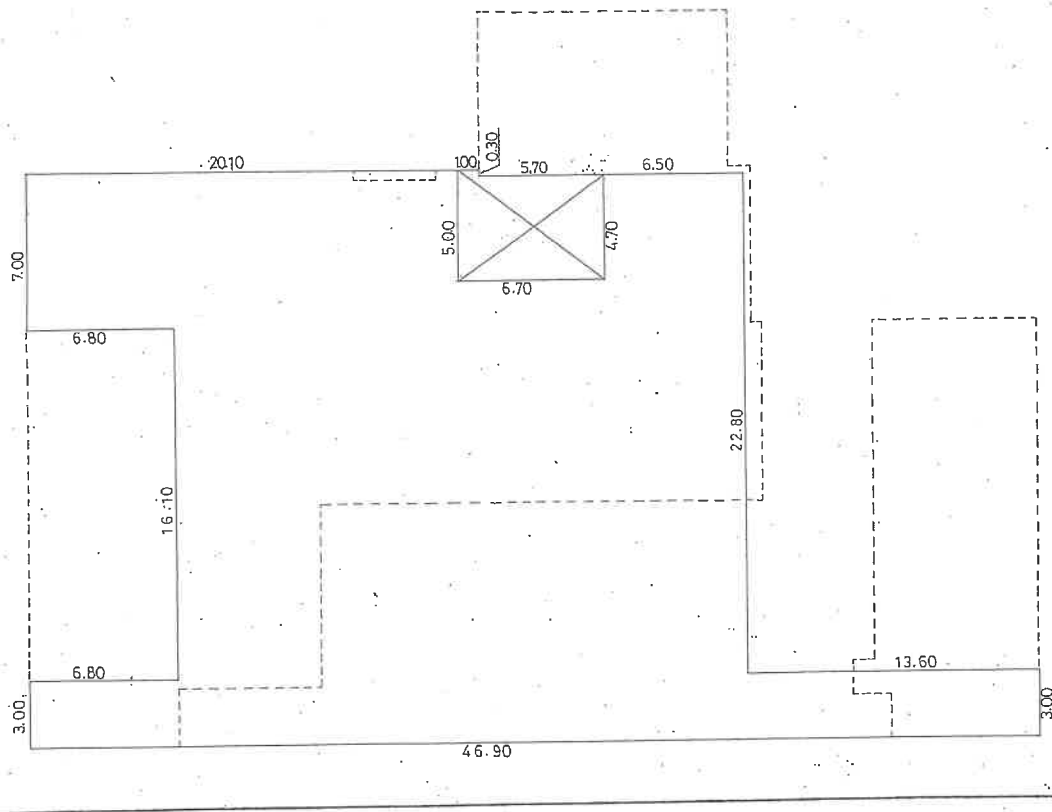
建物の所在

堺市翁橋町1丁目100番地2; 99番地, 100番地4, 100番地5, 100番地6;

堺市堺区

各階平面図

10階



求積表

イ	3.00	X	46.90	=	140.7000
ロ	16.10	X	26.50	=	426.6500
ハ	2.00	X	33.30	=	66.6000
ニ	4.70	X	6.50	=	30.5500
ホ	5.00	X	20.10	=	100.5000
				床面積	765.0000
				合計	765.00

床面積 765.0000

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(昭和62年2月11日作成)

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

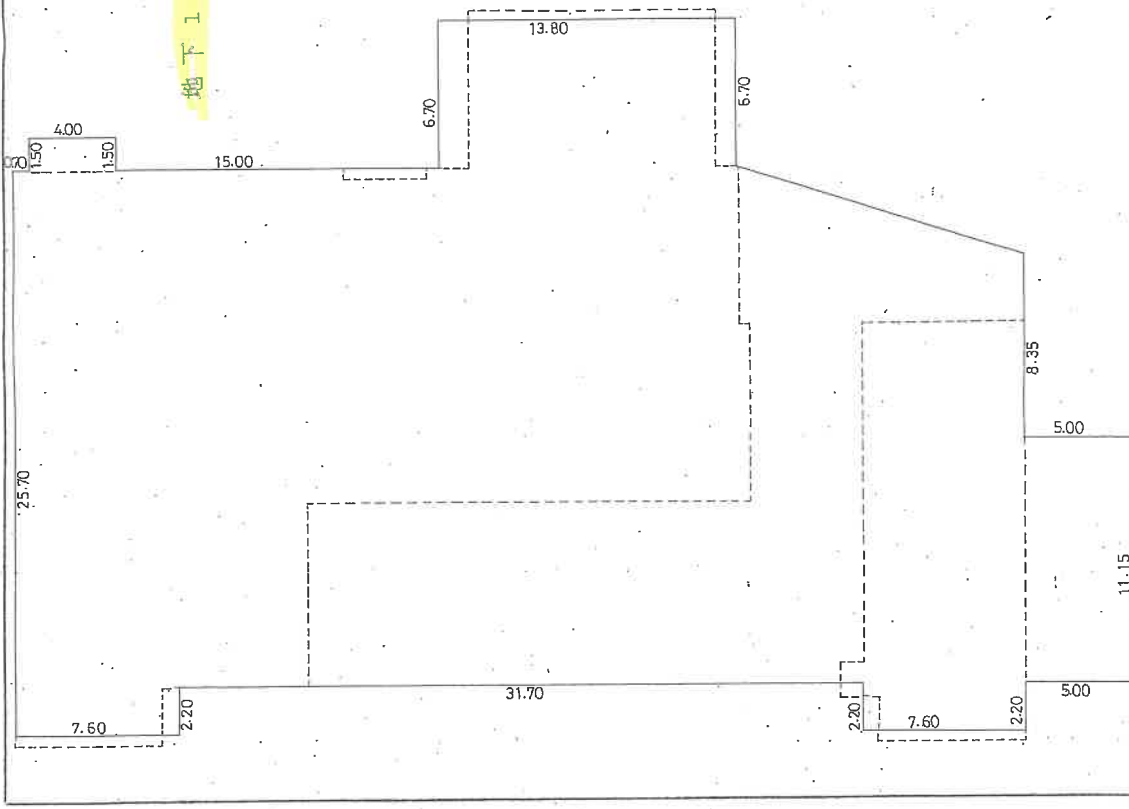
5021950

各階平面図

建物図面
62.2.16

家屋番号 100番2

建物の所在 堺市翁樺町1丁100番地2, 99番地, 100番地4, 100番地5, 100番地6, 堺市堺区



求積表

イ	2.20	X	7.60	=	16.7200
ロ	2.20	X	7.60	=	16.7200
ハ	11.15	X	51.90	=	578.6850
ニ	8.35	X	46.90	=	391.6150
ホ	(46.90 + 33.50)	X	4.00 / 2	=	160.8000
ヘ	6.70	X	13.80	=	92.4600
ト					
合 計 1263.0000					
床 面積 1263.00 ㎡					

作製者

(昭和62年 2月11日作製)

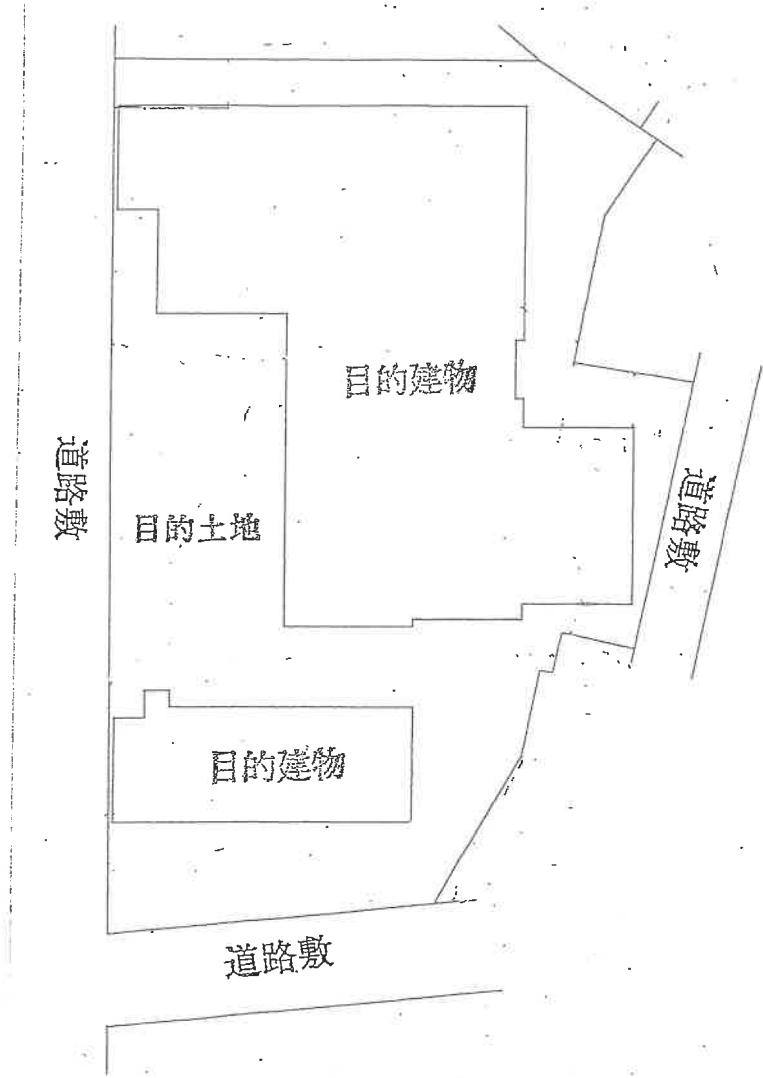
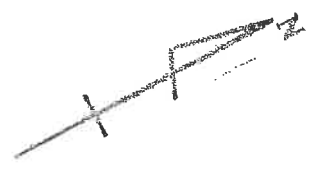
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

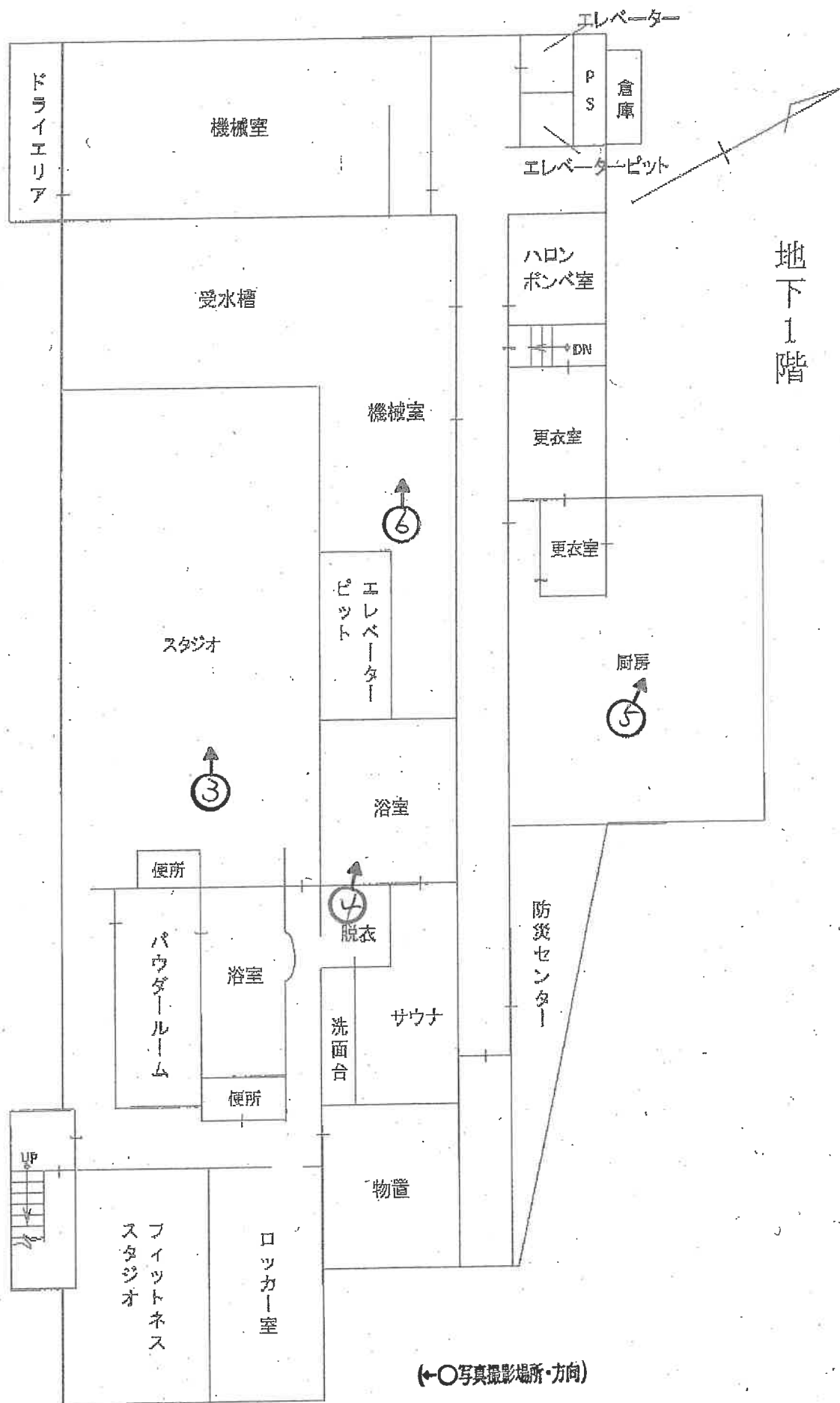


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(18枚目)

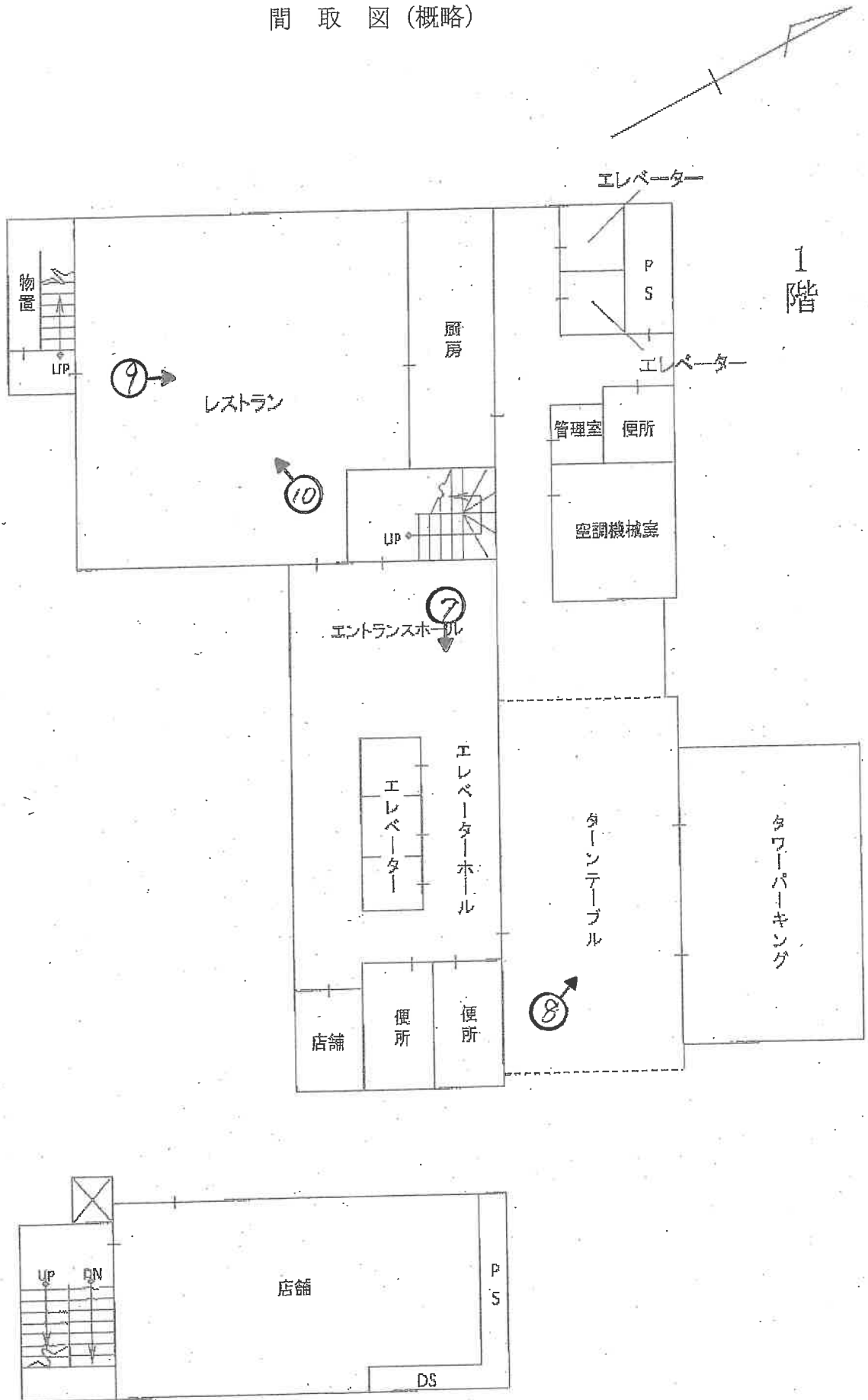
間取図(概略)



令和5年(ケ)第60号

(19枚目)

間取図(概略)

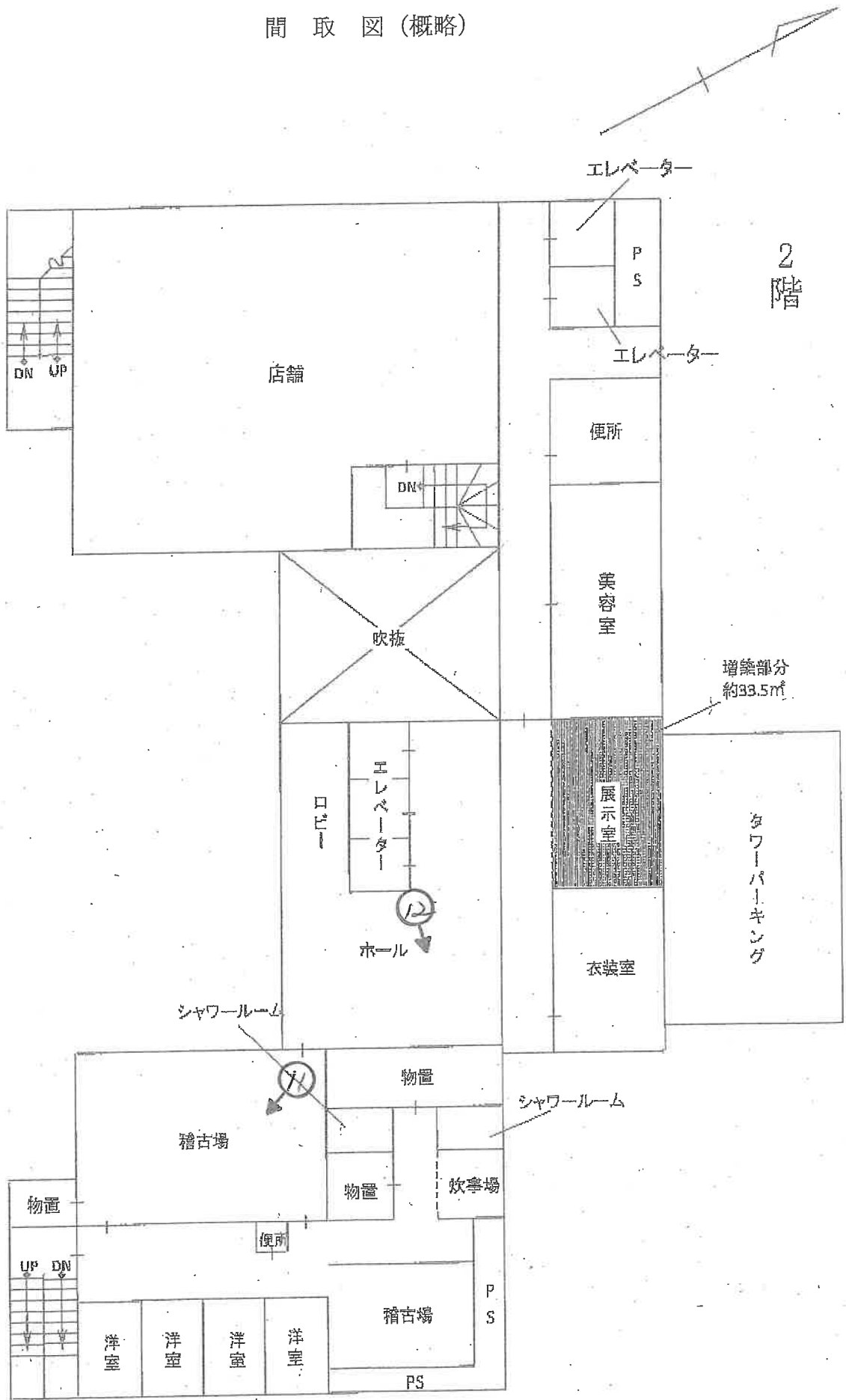


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(20枚目)

間取図(概略)

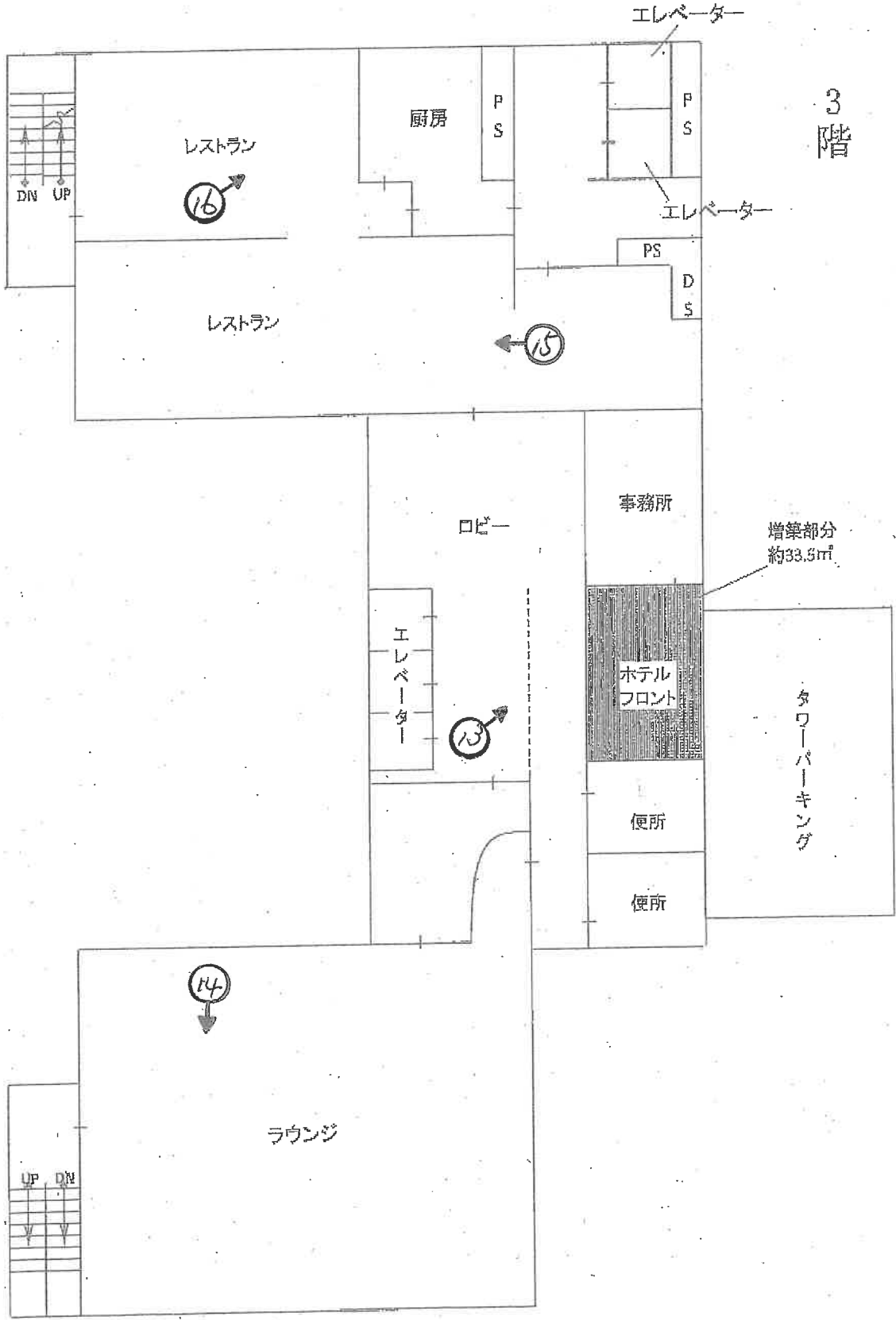
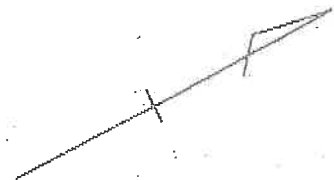


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(2/1枚目)

間取図(概略)

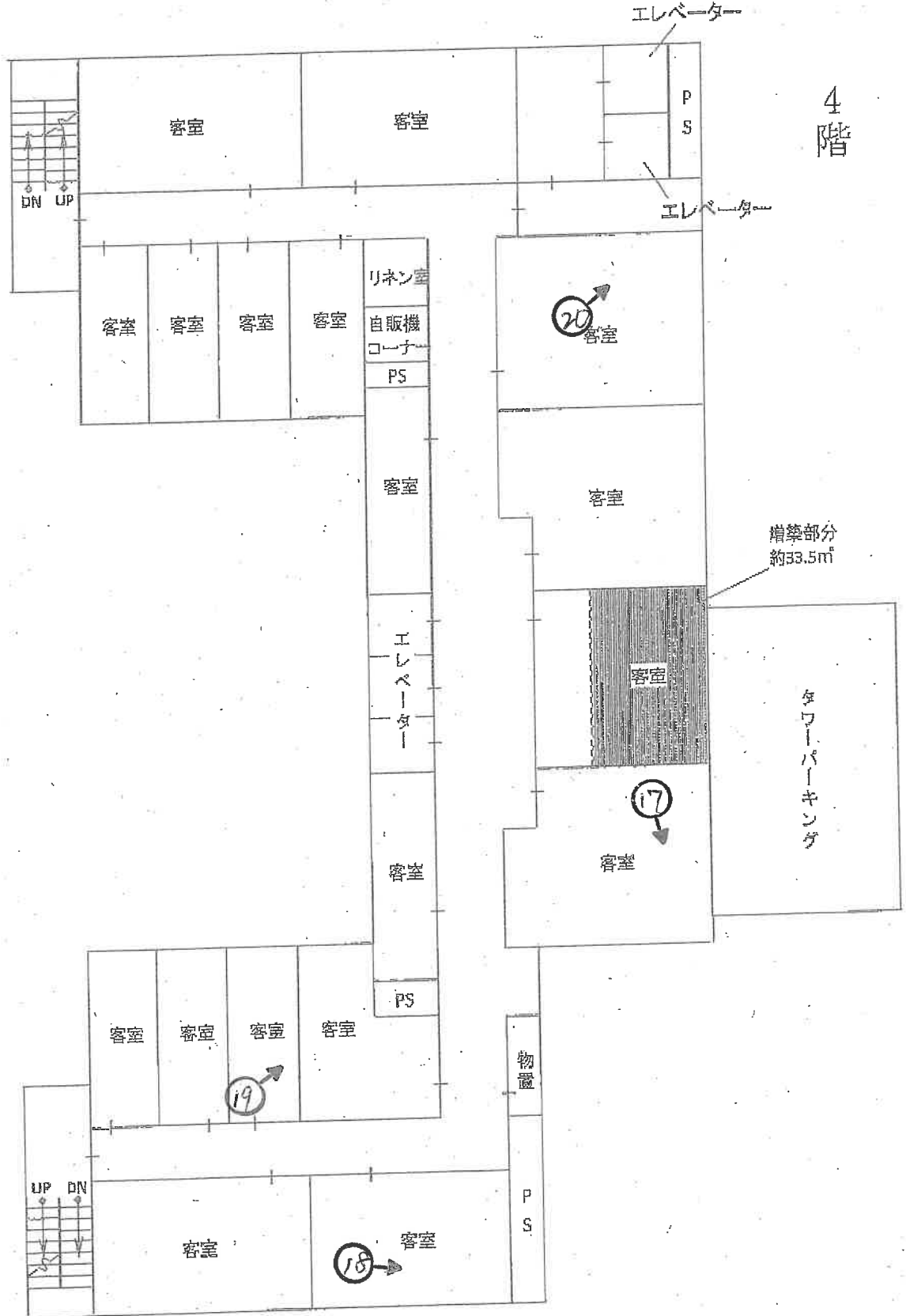
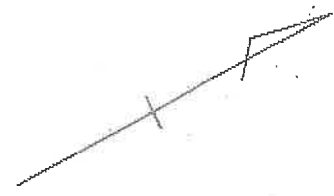


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(22枚目)

間取図(概略)

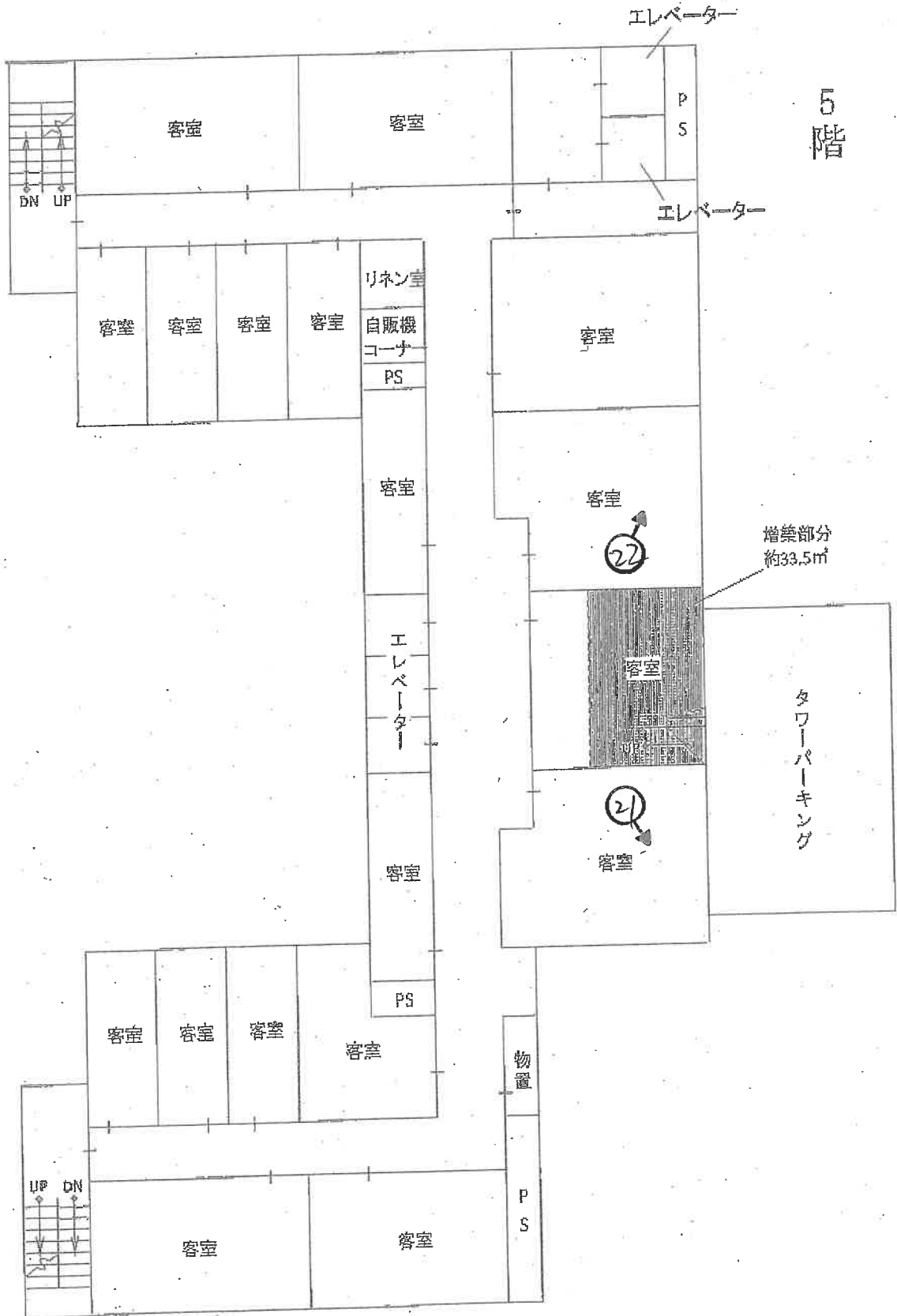
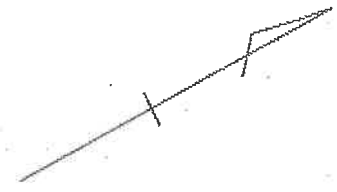


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(23枚目)

間取図(概略)

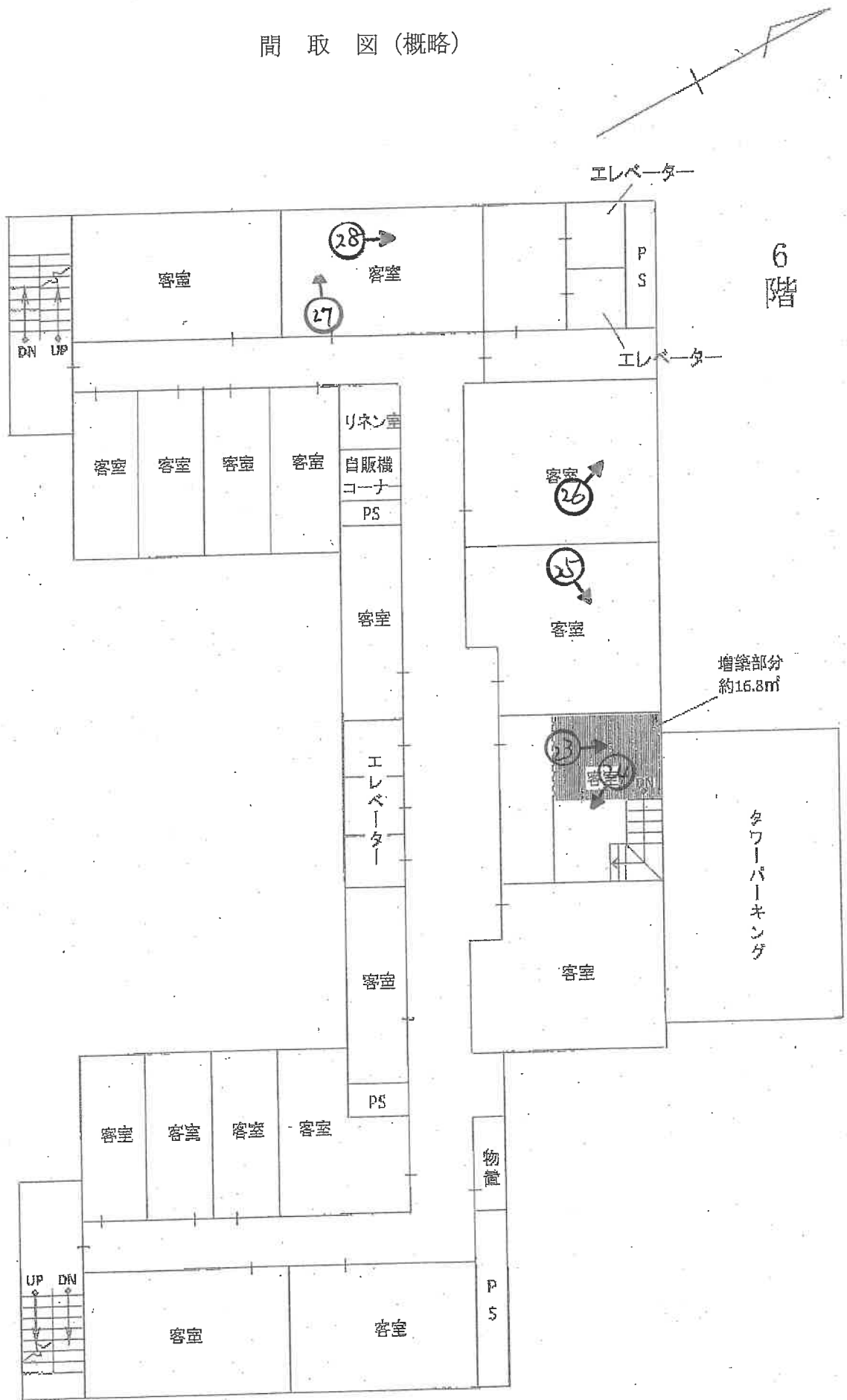


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(24枚目)

間取図(概略)

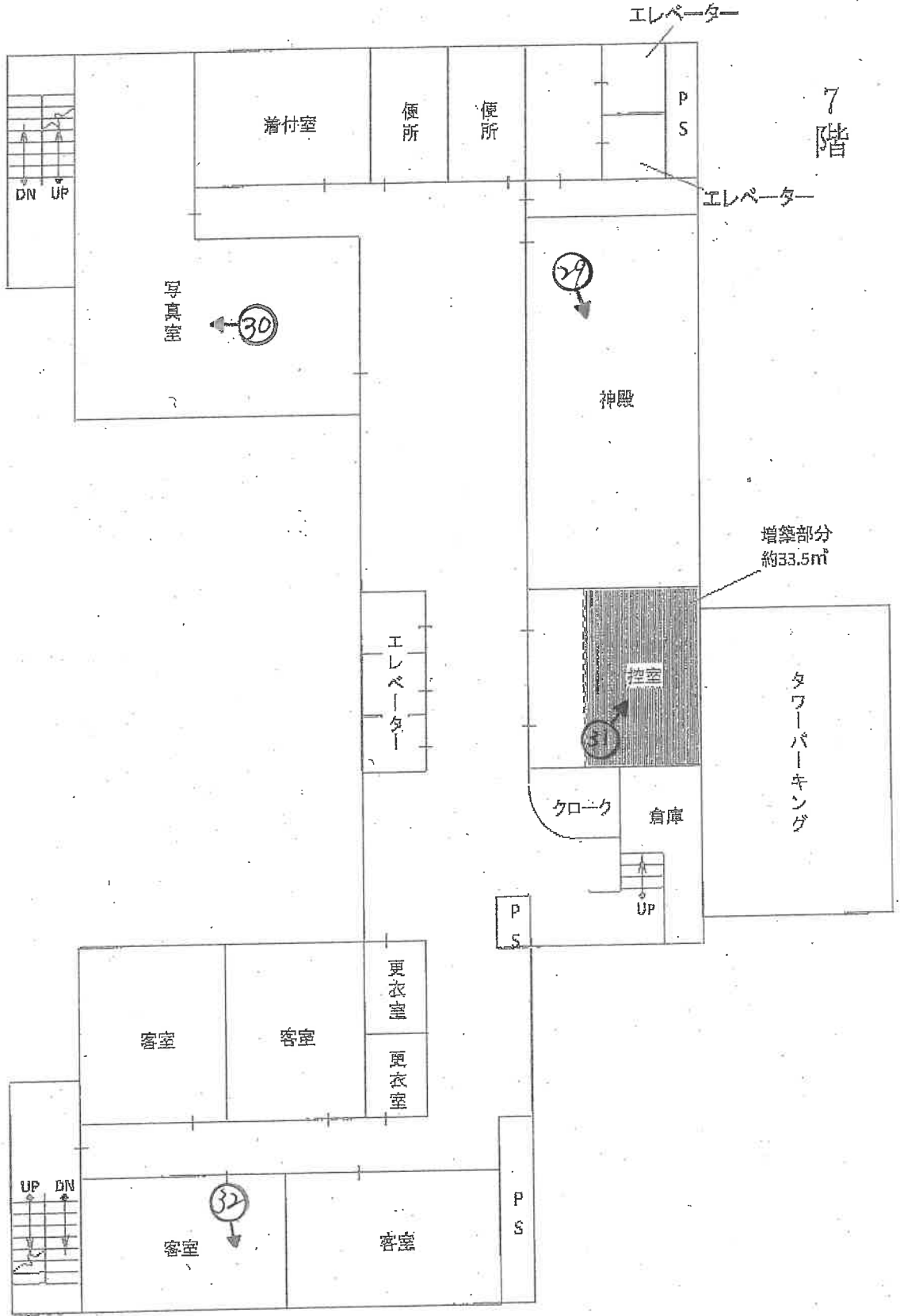


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(25枚目)

間取図(概略)

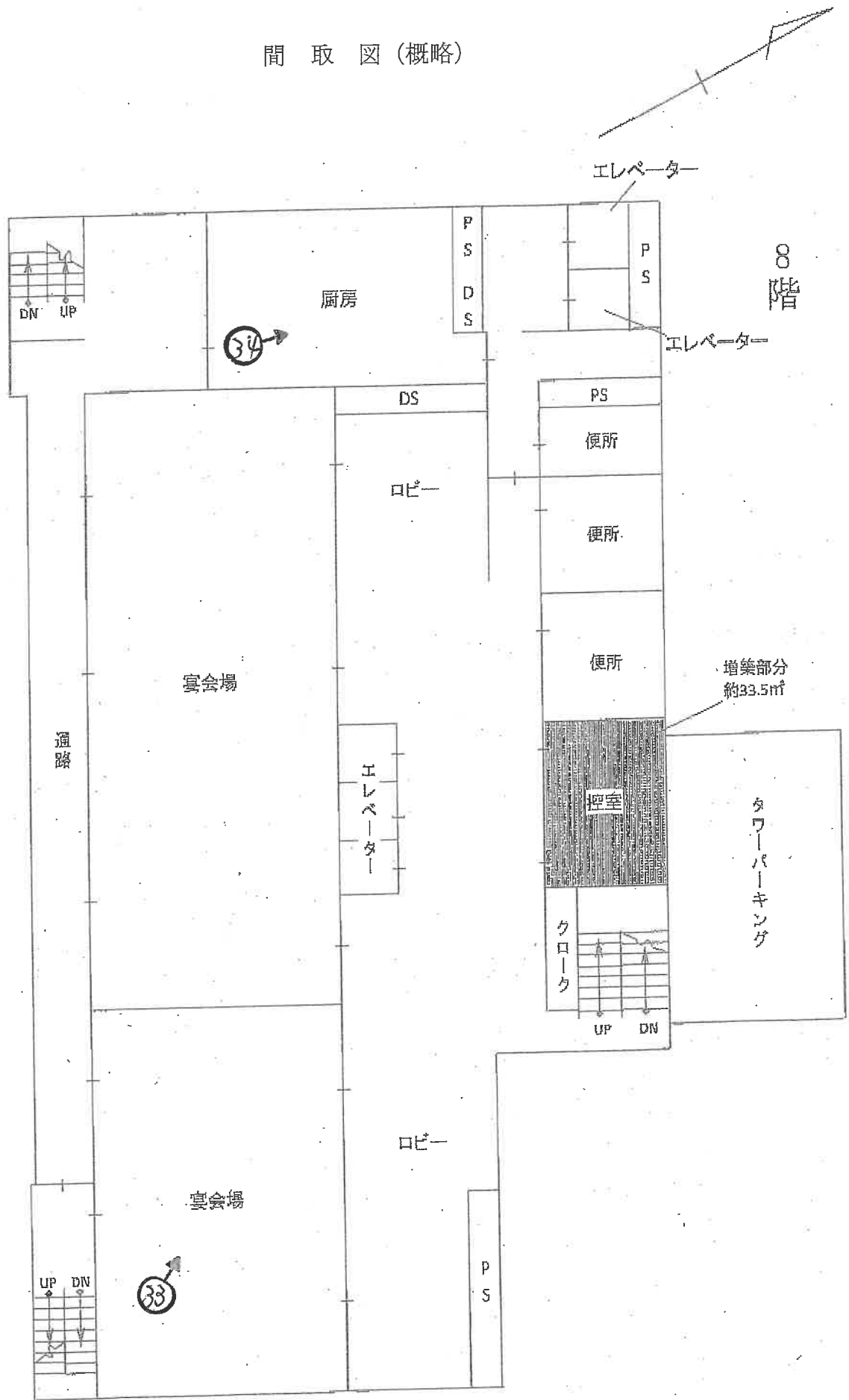


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(26枚目)

間取図(概略)

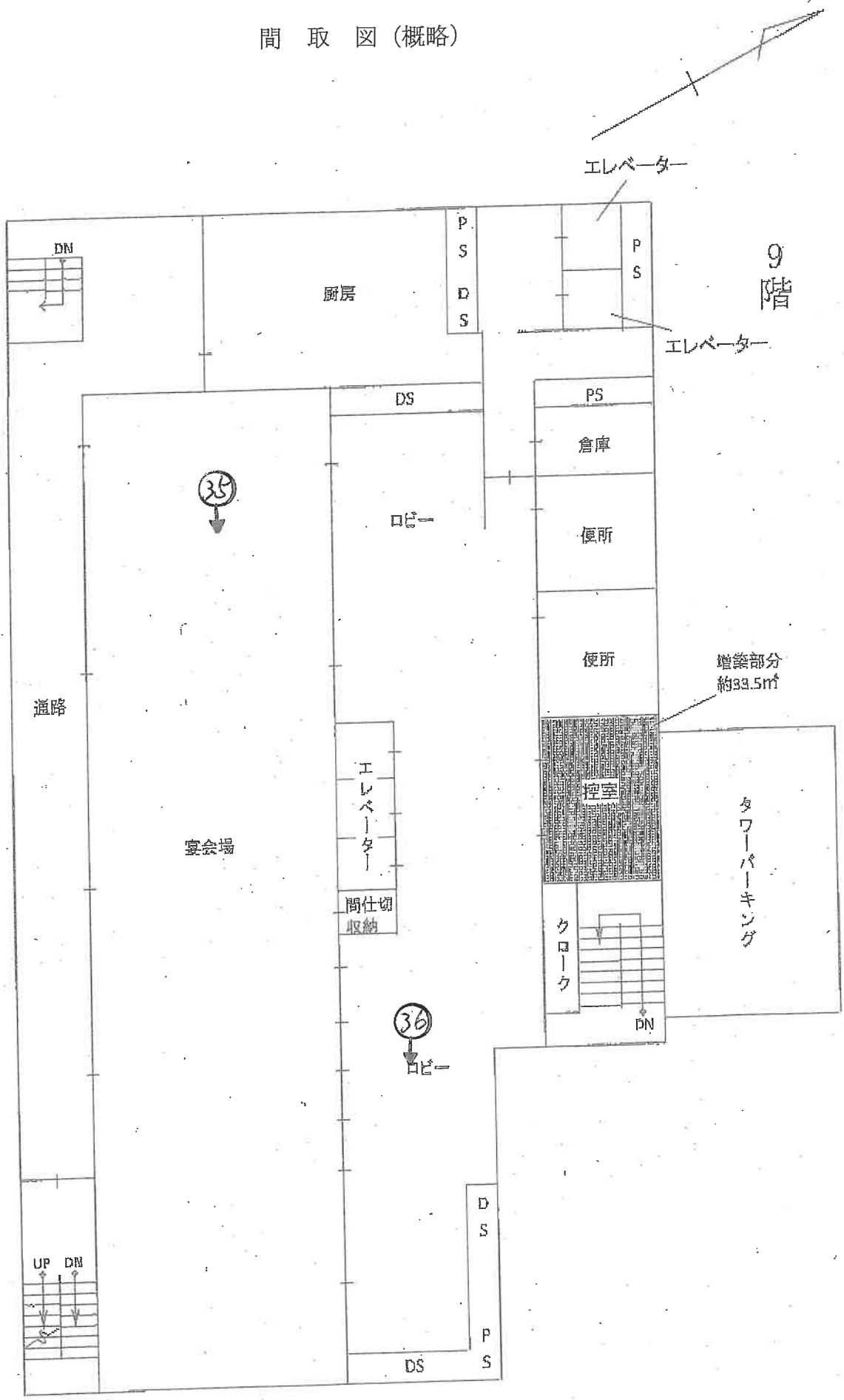


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(27)枚目

間取図(概略)

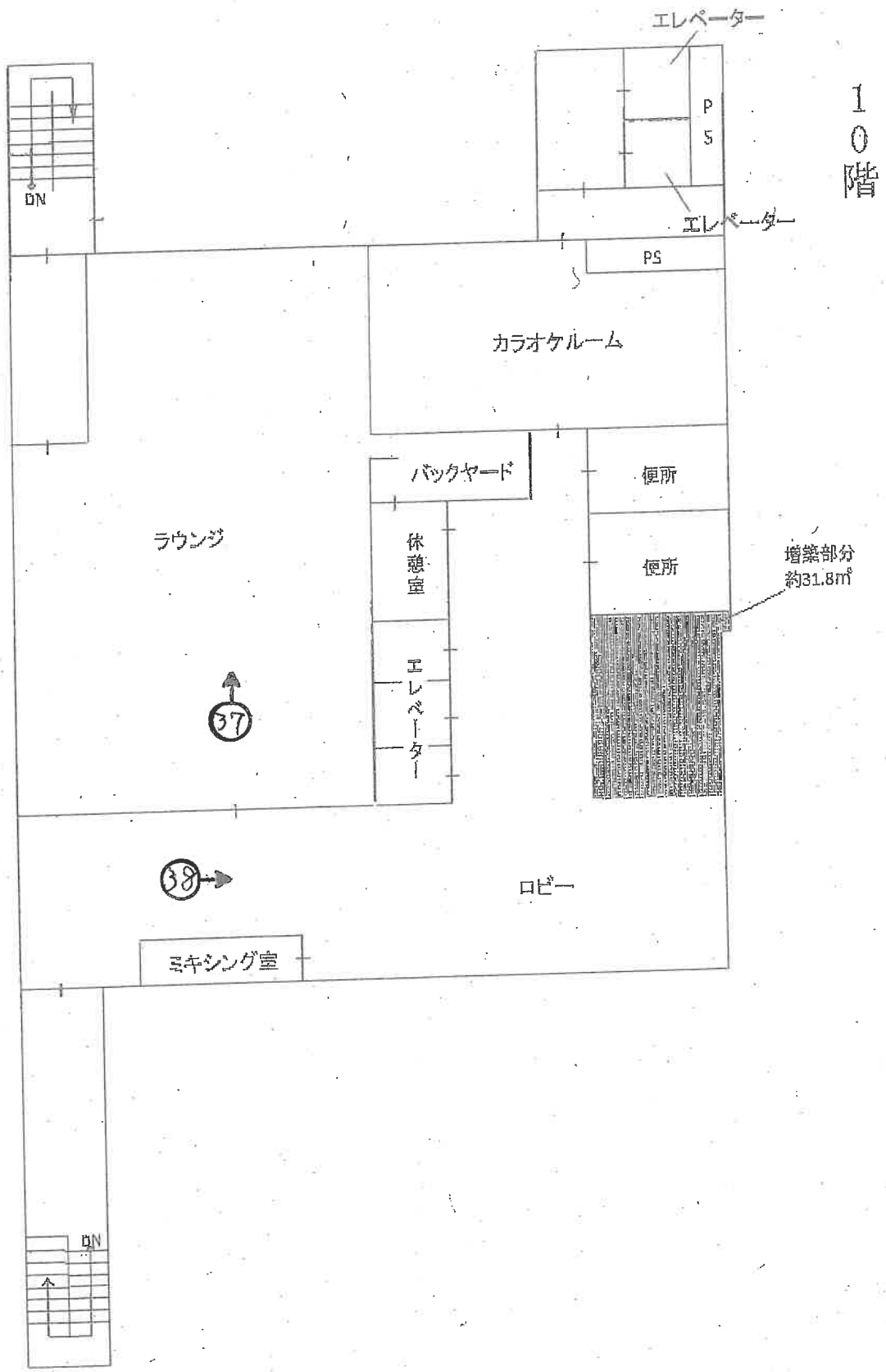


(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第60号

(28枚目)

間取図(概略)



目的建物



①

目的建物



②

(30枚目)

(地下1階)



③



④



⑤



⑥

(1階)



7



8



9



10

(2階)



11



12

(35 枚目)

(3階)



13



14

(36枚目)



15



16

(4階)



17



18

(38枚目)



19



20

(5階)



21



22

(40枚目)

(6階)



23



24

(41枚目)



25



26



27



28

(7階)



29



30

(44 枚目)



30



32

(45 枚目)

(8階)



33



34

(46 枚目)

(9階)



35



36

(47 枚目)

(10階)



37



38

(48 枚目)

令和5年(ケ)第60号
令和5年8月28日現地調査
令和5年11月17日評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書 (補正後)
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一括価格	
金 658,760,000 円	
内訳価格	
物件1	金 144,040,000 円
物件2	金 514,720,000 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の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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、引渡しを受けるために法定の手続き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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番号	特記事項		
1	なし		
2	<p>2階～10階部分に未登記の増築があり、現況床面積は以下の通りである。 2階:926.03㎡(増築約33.5㎡)、3階:924.63㎡(増築約33.5㎡)、4階:924.63㎡ (増築約33.5㎡)、5階:924.63㎡(増築約33.5㎡)、6階:907.93㎡(増築約16.8 ㎡)、7階:924.63㎡(増築約33.5㎡)、8階:1194.82㎡(増築約33.5㎡)、9階: 1212.64㎡(増築約33.5㎡)、10階:796.80㎡(増築約31.8㎡) その他は物件目録及び登記事項と一致した。</p>		

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	南海高野線 堺東駅 南西方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗やホテル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。今後も当分の間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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%, 400% (南西側道路境界から25m超)
	防火規制	防火地域
その他の規制	屋外広告物規制 (第2種許可区域/沿道禁止区域)、 駐車場整備地区	
画地条件	規模	2,052.79㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約68.2m (南西側)・奥行約37m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南西側	幅員約50m舗装国道 (法42-1-1号道路) に概ね等高に接面
	南東側	幅員約6m舗装市道 (法42-1-1号道路) に概ね等高に接面
	北東側	幅員約4m舗装市道 (法42-1-1号道路) に概ね等高に接面
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	ホテルの敷地
	南西側	道路
	南東側	道路
	北東側	道路, 事務所ビル
	北西側	共同住宅等
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	<p>土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・52年・平成元年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。</p> <p>土壌汚染の有無及びその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調査を要する。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側道路は都市計画道路であるが、整備済みである。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 	

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載)	昭和62年2月14日 新築
	経過年数	37年
	経済的残存耐用年数	13年
仕 様	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	カーペットほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 10,869.03㎡ 2階～10階の北東側吹抜け部分を増築し、客室やフロント等として利用している(2階～5階、7階～9階 各約33.5㎡、6階 約16.8㎡、10階 約31.8㎡:概測)。	
現況用途等	階 層	地下1階付10階建
	現況用途	ホテル・車庫
	間 取 り	—
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者と賃借人が占有している。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・地下1階にあった「プール」部分を「スタジオ」に改装している(プールは解体せずに残されている)。・屋上部分のコーキングの劣化が目立つ。・使用されていない施設(レストラン・厨房等)が多く、客室を除き保守状況はやや劣っている。・1階レストラン横の階段と2階店舗は賃貸されている。・新築時の検査済証有り。増築部分について、建築確認は申請しているが検査済証は無い。・消防法令に違反している指摘事項が多くあり、消防署に届出のうえ改善措置を行う必要がある。 <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</p>
---------	--

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	275,000	0.90	2052.79	1/1	0.90	457,259,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺堺(府)5-4

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $328,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/117 = 275,000 \text{ 円/㎡}$

◇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	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位: 二方路 1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.02	1.15	1.00	1.17

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.05	0.90	0.95	1.00	0.90

※接面・方位: 三方路 1.05

ウ 地積: 登記数量による。

オ 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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。なお、目的建物はホテルと車庫(タワーパーキング)から成るが、再調達原価については一体としての総建築費を考慮して査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	300,000	10,869.03	0.15	1/1	489,106,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 50%

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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数13年 / (経過年数37年 + 経済的残存耐用年数13年))} × (1-0.5) ≈ 0.15

※観察減価は保守状況や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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	457,259,000	0.55	法定地上権	251,492,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	457,259,000	-251,492,000		1.00	0.70	-	144,040,000
2	489,106,000	+251,492,000	1.00	1.00	0.70	3,700,000	514,720,000
一括価格 (合計)							658,760,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 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の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

要返還保証金等の実額を計上する

第6 参考価格資料

1 地価調査 堺堺(府)5-4

所 在 : 堺市堺区中安井町3丁112番 「中安井町3-4-11」
価 格 : 328,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 堺東 駅 南西方 約700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 451㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東50m国道、背面道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%), 防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、店舗兼事務所等の多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	374,625,963 円
物件2	694,780,135 円

第7 附属資料の表示

- 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)

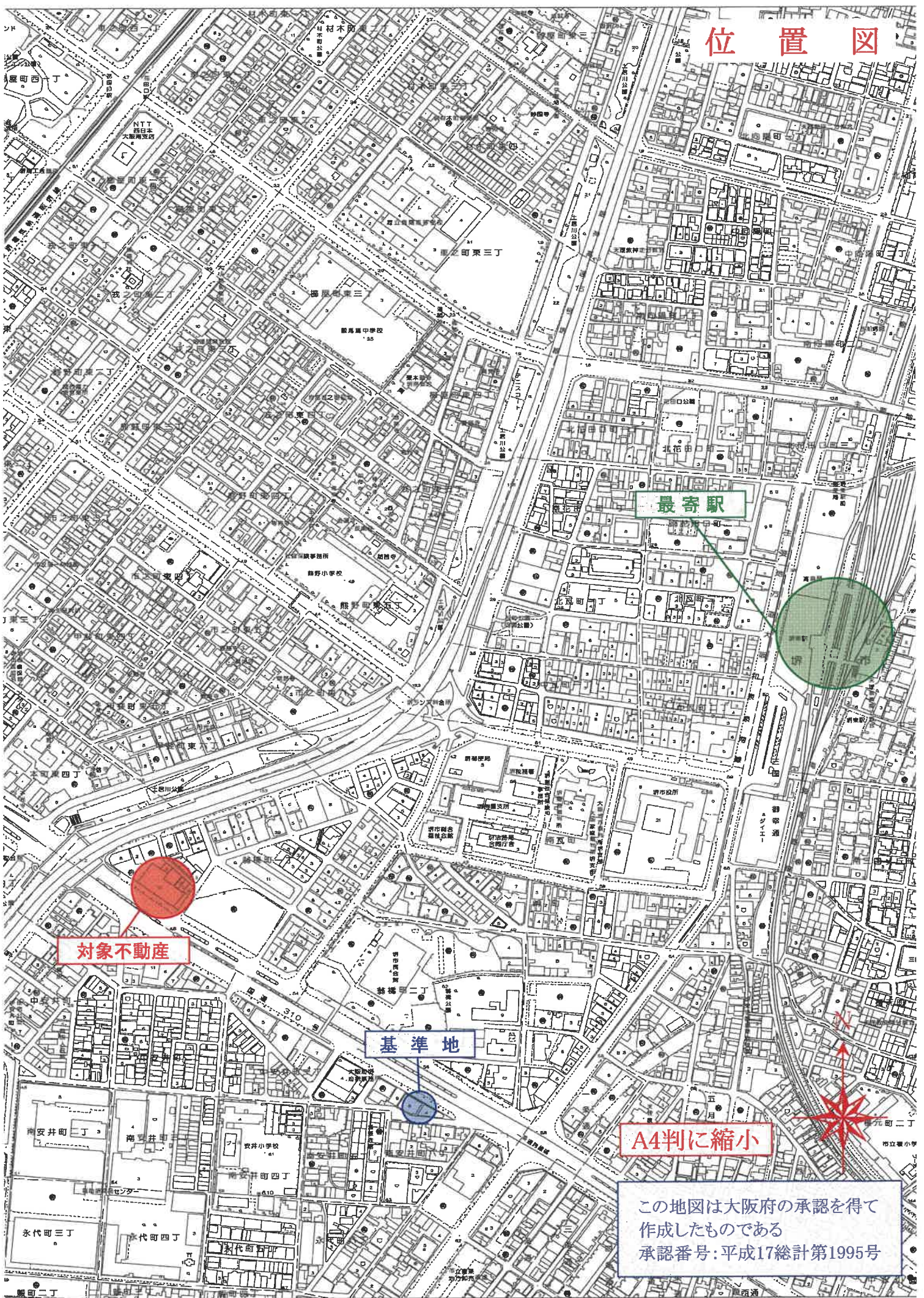
以 上

物件目録

- 1 所 在 堺市堺区翁橋町一丁
地 番 93番1
地 目 宅地
地 積 2052.79平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区翁橋町一丁100番地2、99番地、100番地4、100番地5、100番地6
家屋 番号 100番2
種 類 ホテル・車庫
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
床 面 積
- | | |
|------|---------------|
| 1階 | 869.29平方メートル |
| 2階 | 892.53平方メートル |
| 3階 | 891.13平方メートル |
| 4階 | 891.13平方メートル |
| 5階 | 891.13平方メートル |
| 6階 | 891.13平方メートル |
| 7階 | 891.13平方メートル |
| 8階 | 1161.32平方メートル |
| 9階 | 1179.14平方メートル |
| 10階 | 765.00平方メートル |
| 地下1階 | 1263.00平方メートル |



位置図



対象不動産

基準地

最寄駅

A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

写図公

67



請求部分	所在	堺市堺区翁橋町一丁				地番	93番1
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種
作成年月日				備付年月日(原図)			補事



11943

前93-1(後93-1, 93-6, 93-7)93-1, 93-6, 93-7
 地積測量図 20.4.30

地番 93-1, 93-6, 93-7
 土地の所在 堺市堺区高橋町

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
93-1	104	(面積)	103.256	134.072		104
	61	(点)	114.287	201.400	88.226	61
	21	(点)	134.817	195.890	21.233	21
	63	(点)	138.482	195.507	11.099	63
	29	(点)	138.724	178.861	5.851	29
	27	(点)	139.593	179.890	0.840	27
	25	(点)	139.678	177.151	2.741	25
	26	(点)	144.530	177.386	4.858	26
	35	(点)	145.308	159.805	17.798	35
	57	(点)	137.450	159.545	7.858	57
93-6	58	(点)	137.803	148.700	9.951	58
	62	(点)	140.449	144.146	6.152	62
	51	(点)	139.547	143.792	0.877	51
	50	(点)	140.193	142.803	1.304	50
	46	(点)	130.554	138.268	10.560	46
	45	(点)	133.382	131.984	6.882	45
	5001	(点)	128.180	129.668	5.717	45
	5	(点)	127.388	131.405	1.901	45
	105	(点)	120.383	128.231	7.709	5001
	104	(点)	118.898	131.496	3.578	5
倍面積			4105.588032	134.072	15.951	105
面積			2052.7980160		104	
面積					2052.78	

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
93-6	18	(点)	138.530	118.393	13.438	18
	55	(点)	127.277	112.838	16.876	55
	5	(点)	120.383	128.231	7.709	5
	5001	(点)	127.388	131.405	1.901	5
	45	(点)	128.180	129.668	5.717	45
	48	(点)	133.382	131.984	5.717	45
	18	(点)	138.530	118.393	14.962	18
	倍面積			431.527521		46
	面積			215.7637605		18
	面積					215.76

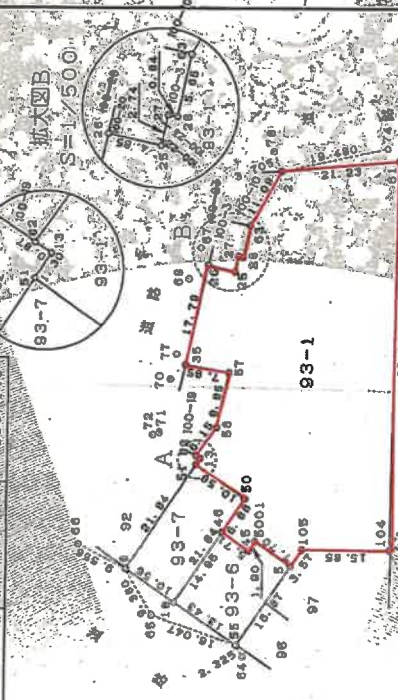
地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
93-7	8	(点)	149.159	122.698	10.560	8
	18	(点)	139.530	118.953	21.844	18
	50	(点)	130.554	138.268	10.560	50
	51	(点)	140.193	142.803	1.304	51
	5	(点)	127.388	131.405	1.901	5
	5001	(点)	120.383	128.231	7.709	5001
倍面積			461.344980		230.67	
面積			230.6724850		8	
面積					230.67	

倍面積 2499.224

NO	点名	X	Y
64	マンホール	125.727	111.103
65	点	143.096	115.531
66	マンホール	159.288	125.523
72	マンホール	148.338	146.545
71	マンホール	147.668	147.095
70	マンホール	147.408	159.643
77	マンホール	147.170	161.217
68	マンホール	147.432	174.512
67	マンホール	146.330	180.140

拡大図A
S=1/250

拡大図B
S=1/500



NO	点名	X	Y
78	マンホール	136.771	166.128
74	マンホール	116.735	203.226
75	マンホール	112.766	204.001
76	マンホール	109.118	187.403
78	マンホール	102.603	143.246
80	マンホール	101.180	147.416
81	マンホール	98.127	128.658

作成者

土地家屋調査士

平成20年4月28日

申請人



縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

各階平面図

5021943
建物図面

家屋番号 400番

建物の所在 堺市金物町3番地3 9-9番地1 00番地

堺市界区



作製者

縮尺

1/500

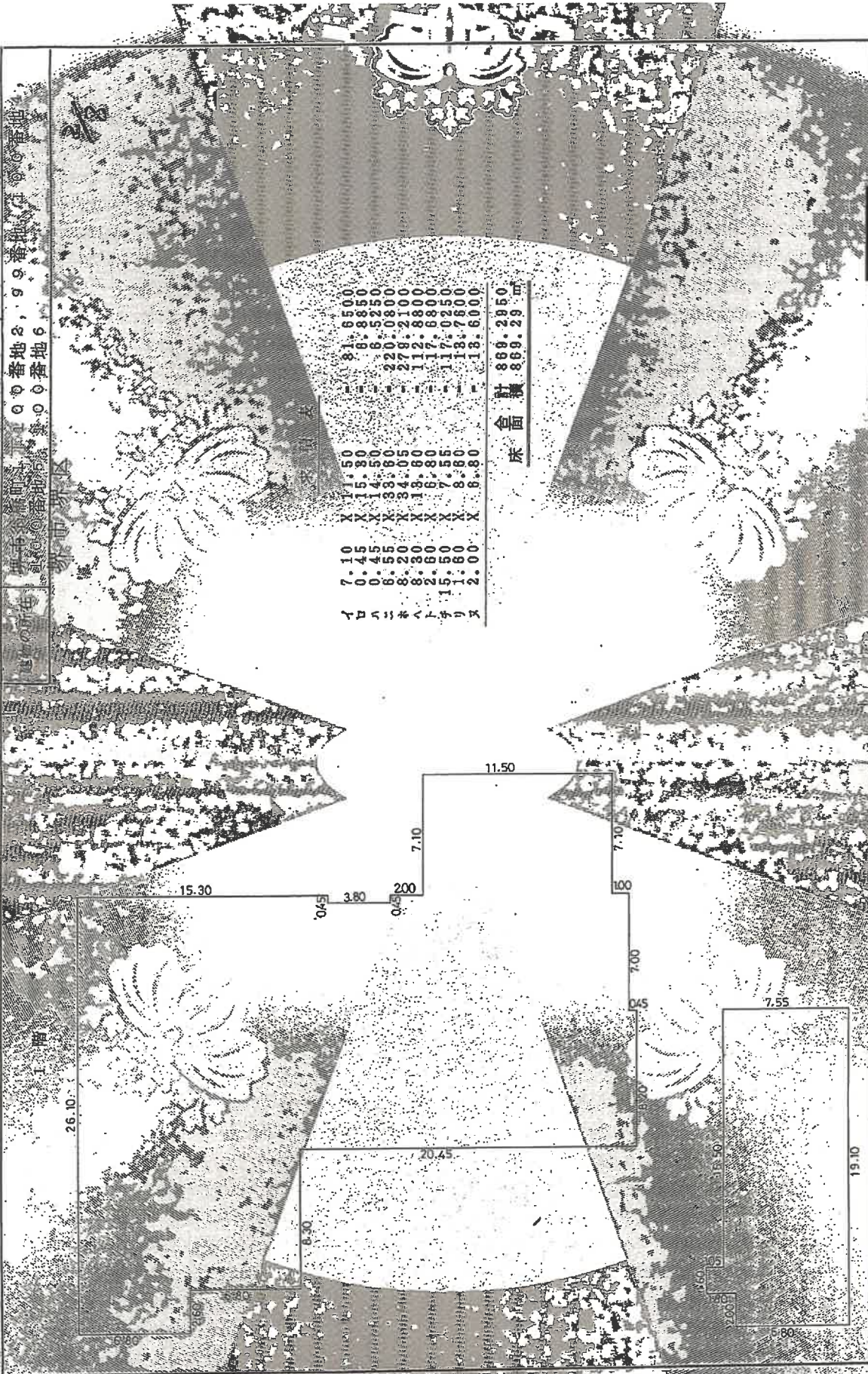
A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

各階平面図

5021944

建物区画

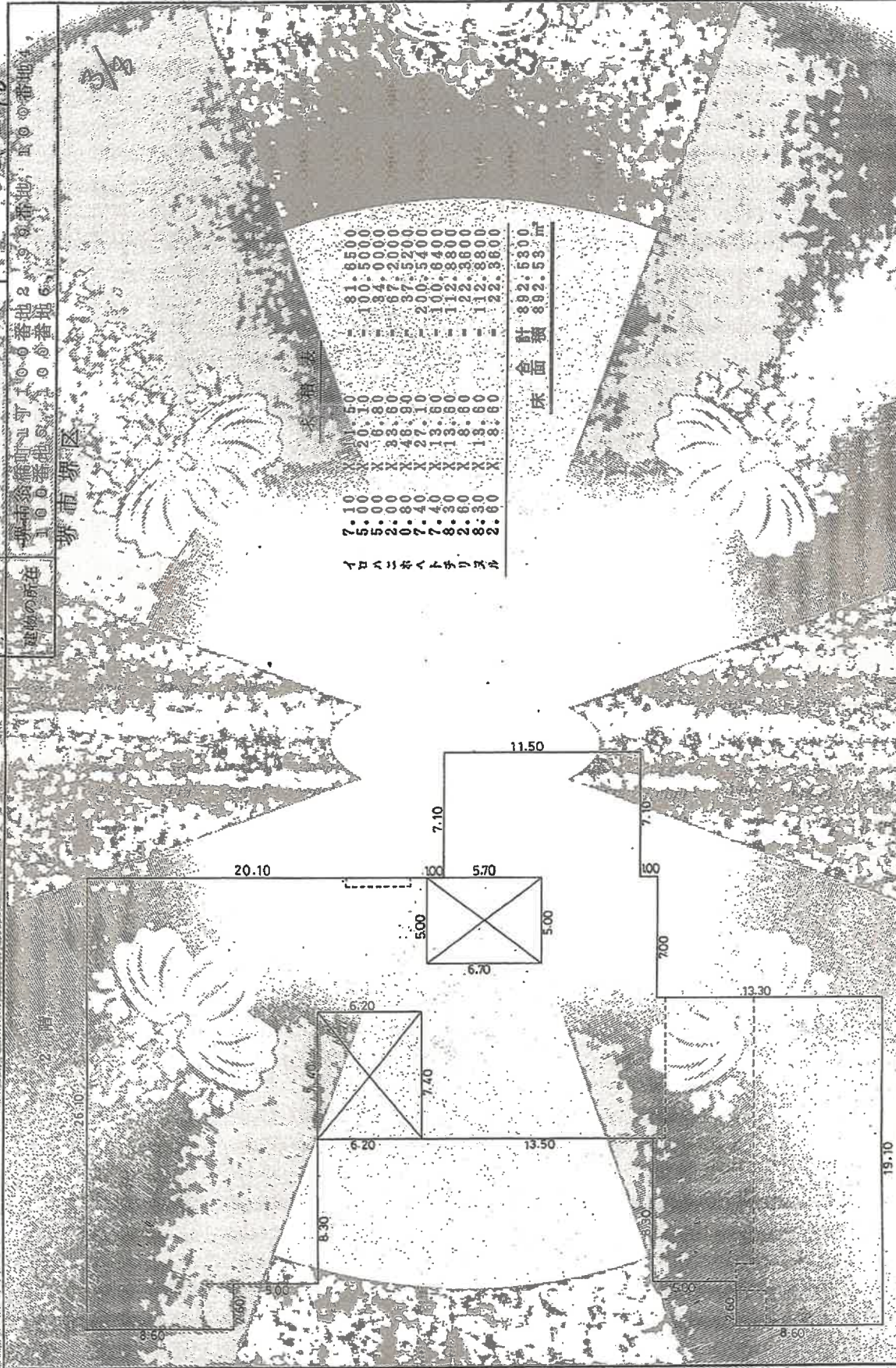


作製者

6-2-2

A4判に縮小

各階平面図



建物区画

4-0-0番地

1-0-0番地 2-0-0番地 3-0-0番地 4-0-0番地 5-0-0番地 6-0-0番地

界址

申請者

申請先

申請日

昭和62年2月16日

製作者

A4判に縮小

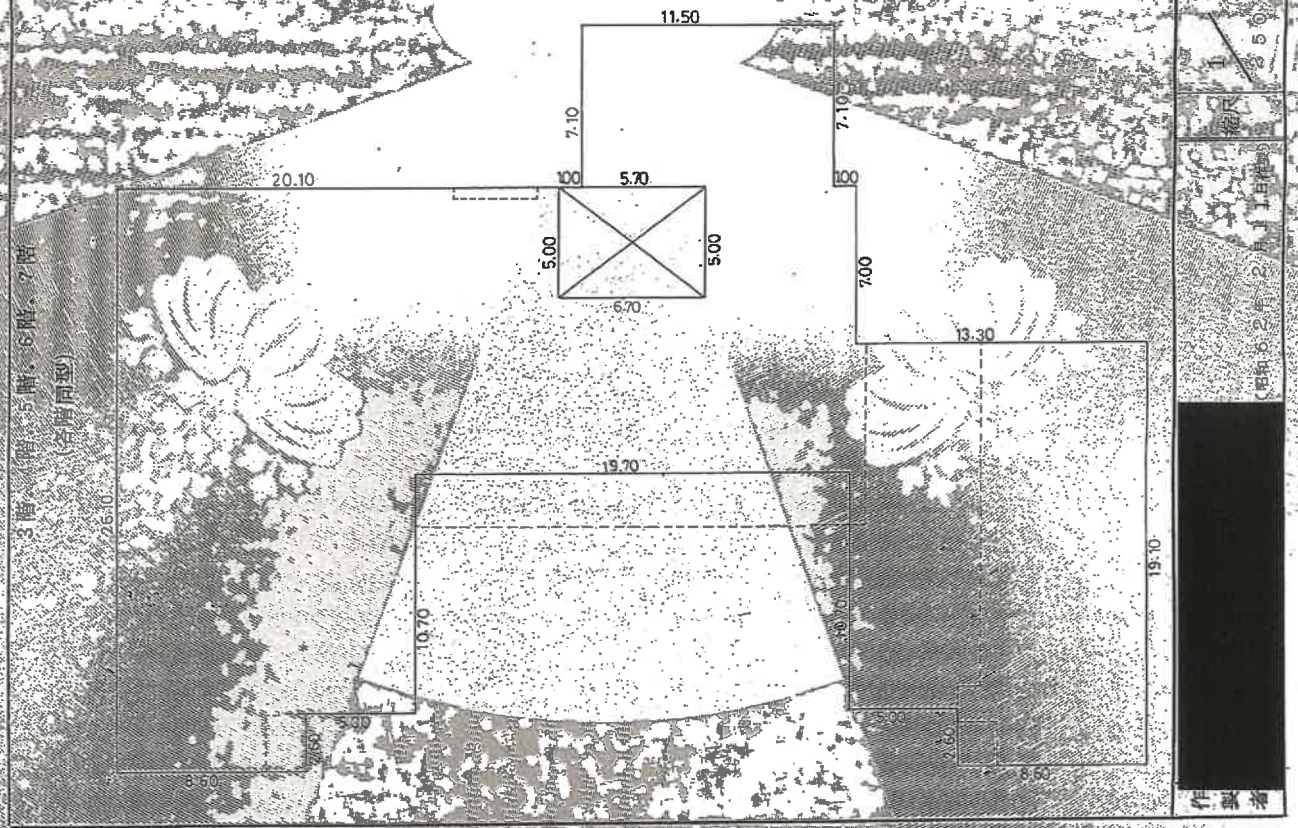
5021946

建物図面

家屋番号

地区番号 東京都千代田区千代田 5021946
 地号の部 1-1-1
 地番の部 100
 用途 雑種地
 面積 891.13㎡

階平面図



積算

7.5	10.00	11.50	50.00	81.6600
5.0	5.00	20.10	100.00	100.0000
2.5	0.00	6.80	17.00	84.2000
10.0	0.00	33.80	338.00	338.0000
5.0	8.00	18.80	94.00	272.2400
2.0	7.00	18.80	131.60	263.2000
2.0	6.00	18.80	112.80	225.6000
				22.8000
				22.8000
				891.1300

床面積 891.13㎡

A4判に縮小

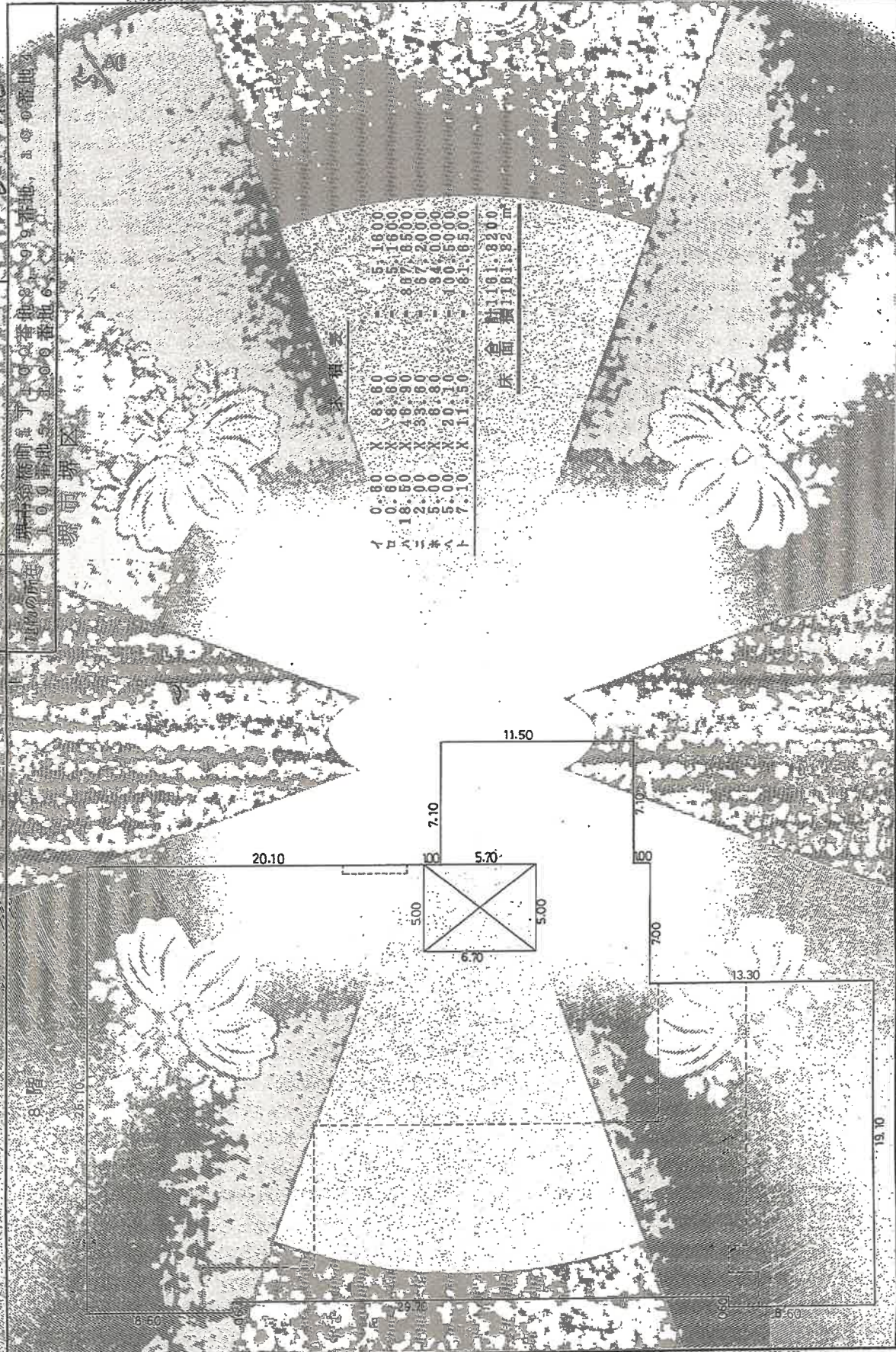
502194

建物図面

建物の所在地

東京都港区新橋3丁目4番地5号
東京都港区新橋3丁目4番地6号
東京都港区新橋3丁目4番地7号

各階平面図



0.80	X	3.60	5.1600
1.80	X	6.80	12.2400
2.00	X	8.80	17.6000
5.00	X	20.10	100.5000
7.10	X	11.50	81.6500
合計			181.8200

181.82

縮尺 1/50

縮尺 1/50

縮尺 1/50

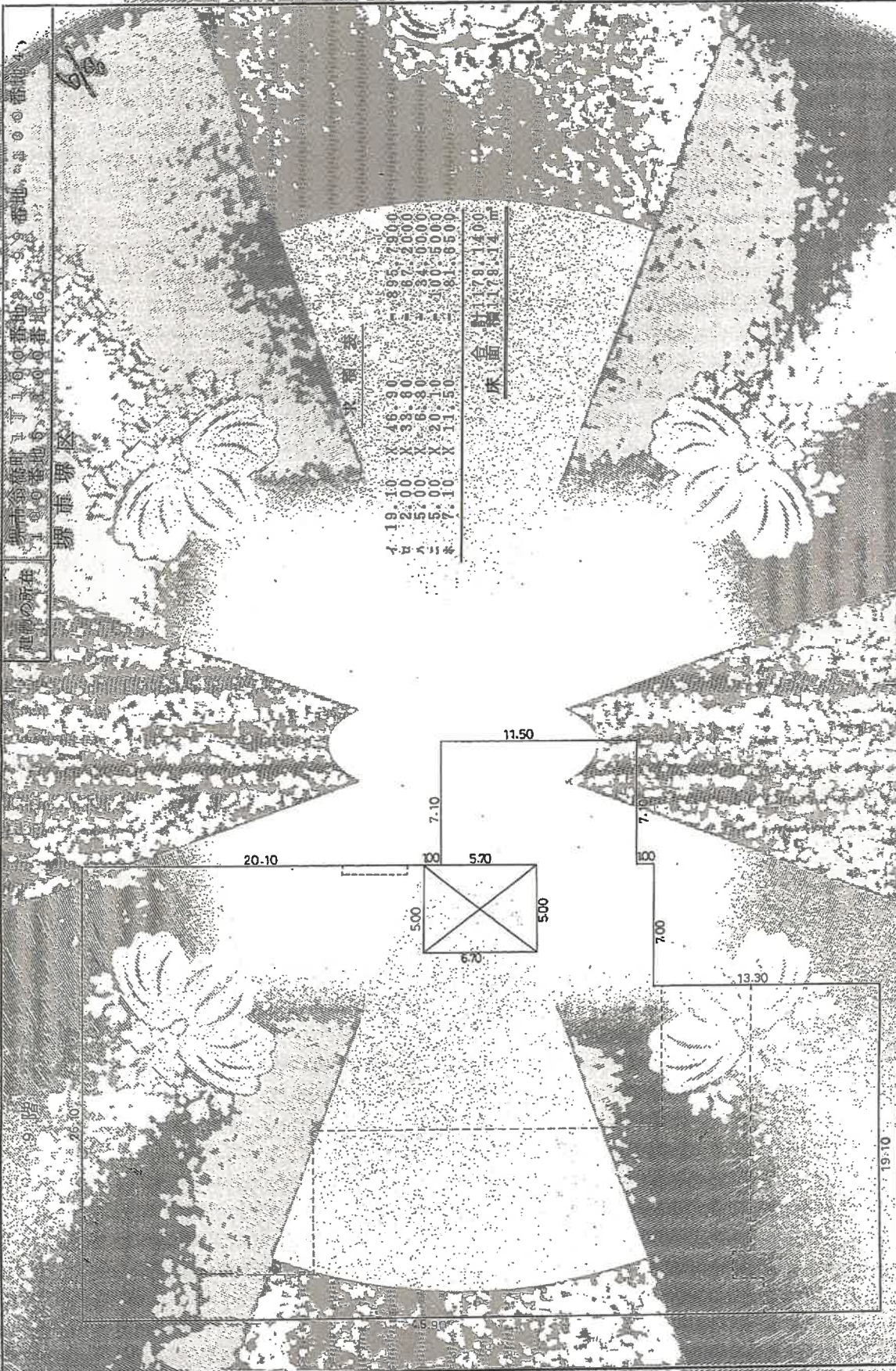
作製者

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年2月16日

各階平面図

建物図面



502-1948

1. 〇〇番地 2. 〇〇番地 3. 〇〇番地 4. 〇〇番地 5. 〇〇番地 6. 〇〇番地

境界線区

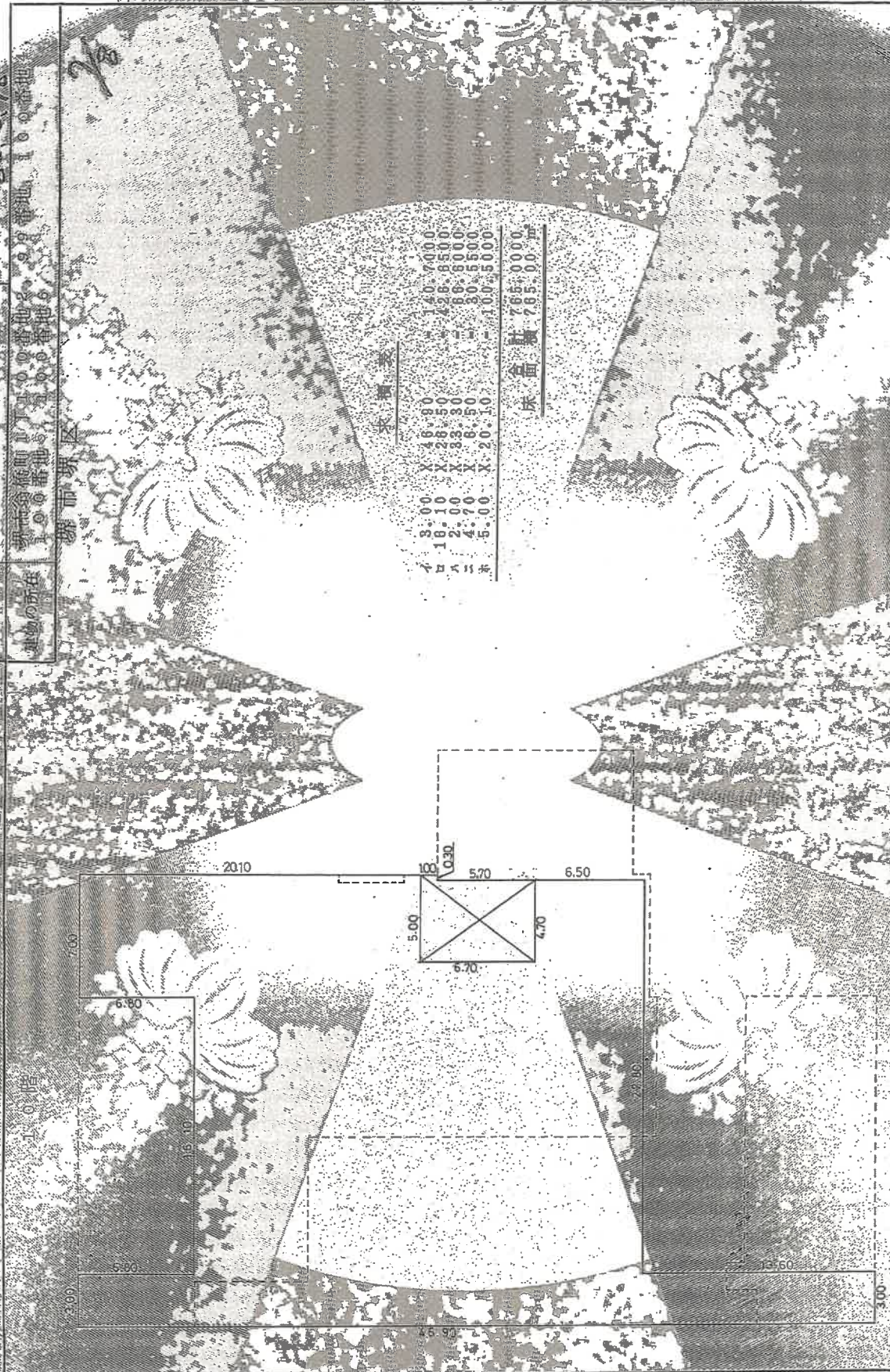
申請人

昭和62年2月16日

作成者

A4判に縮小

各階平面図



建物図面

5021919

東京都港区赤坂

東京都港区赤坂1-10-0番地
 東京都港区赤坂1-10-0番地
 東京都港区赤坂1-10-0番地

区市界区

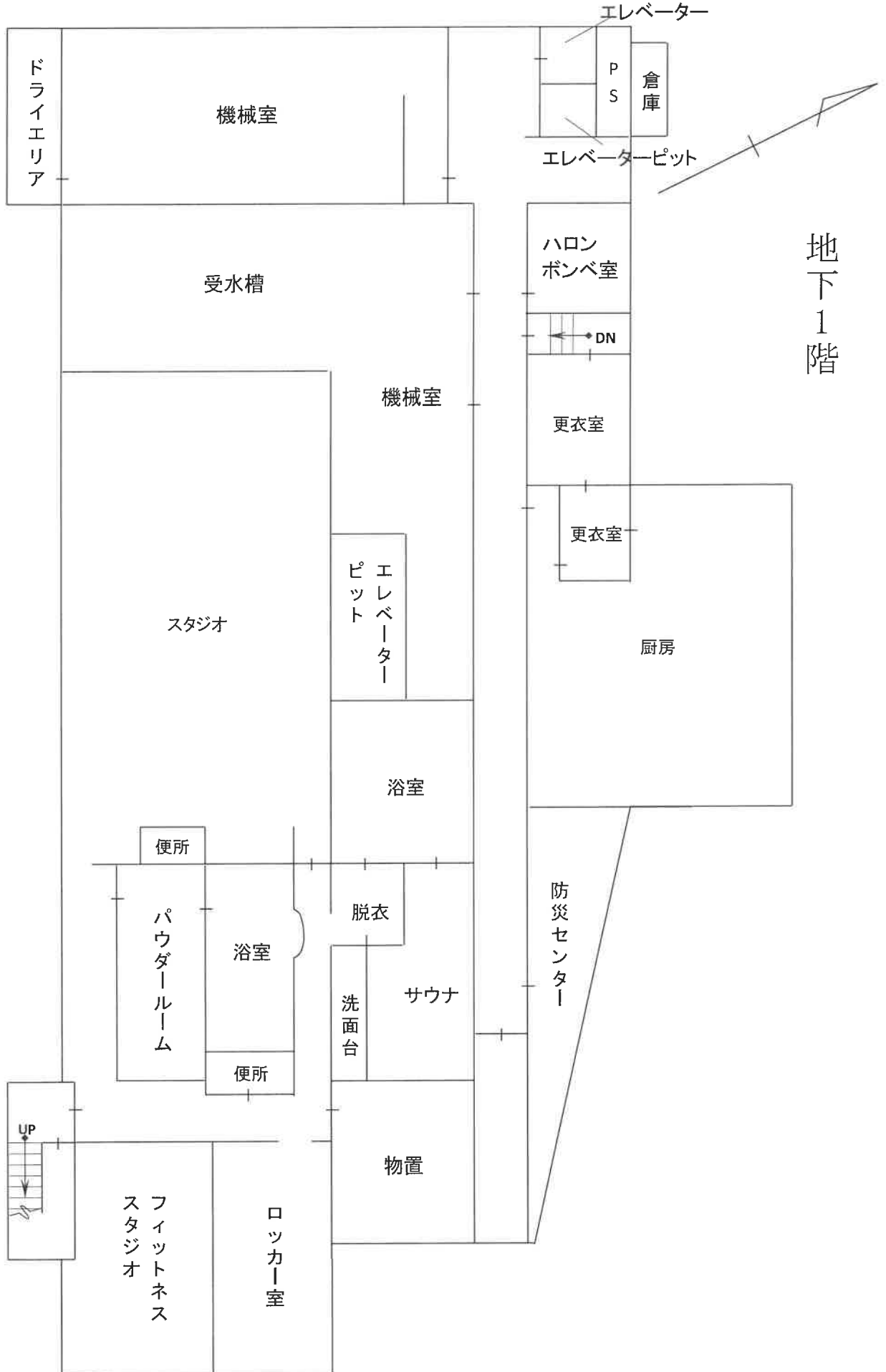
作製者

昭和62年2月16日

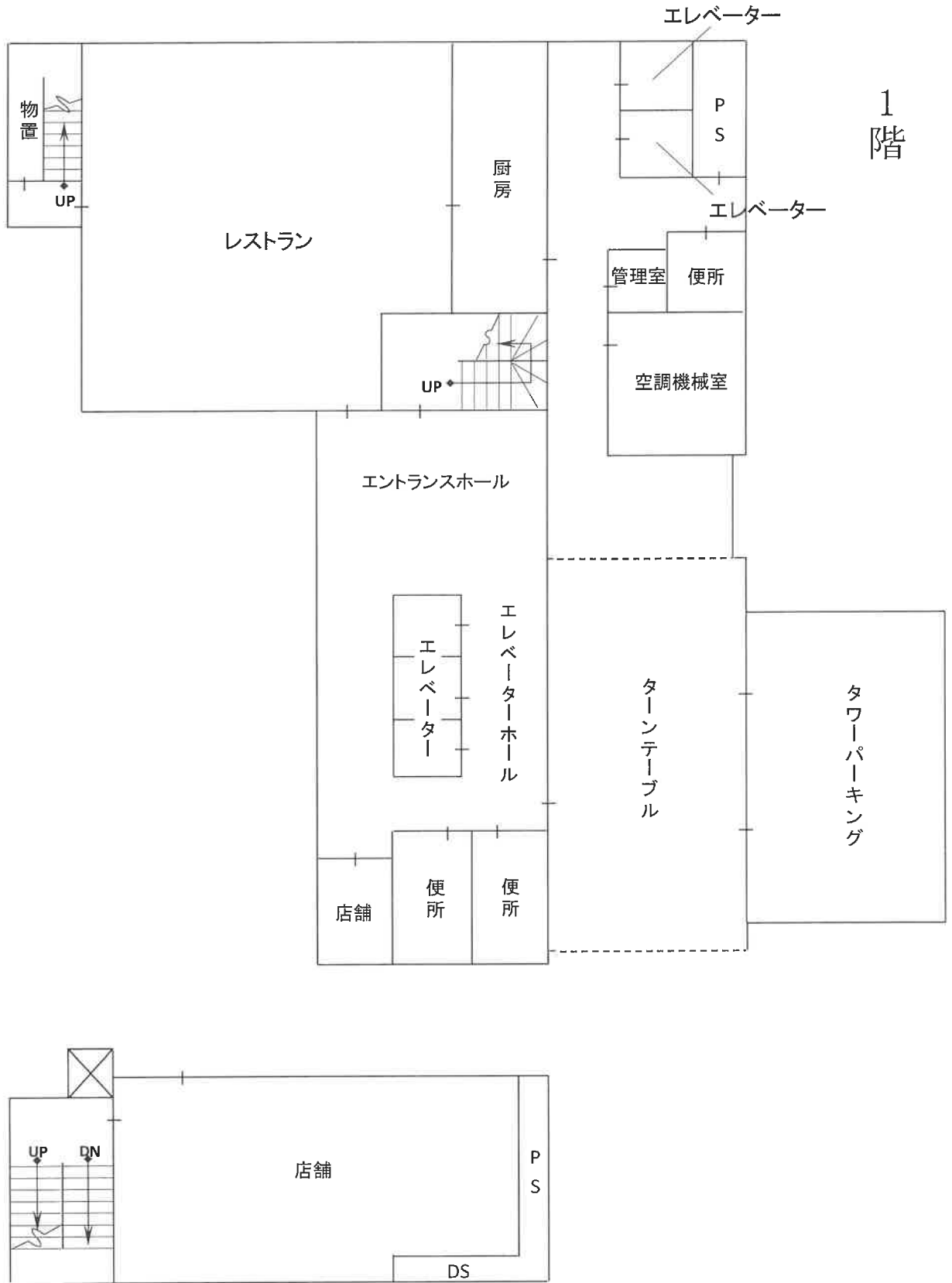
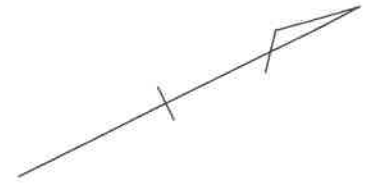
10/10

A4判に縮小

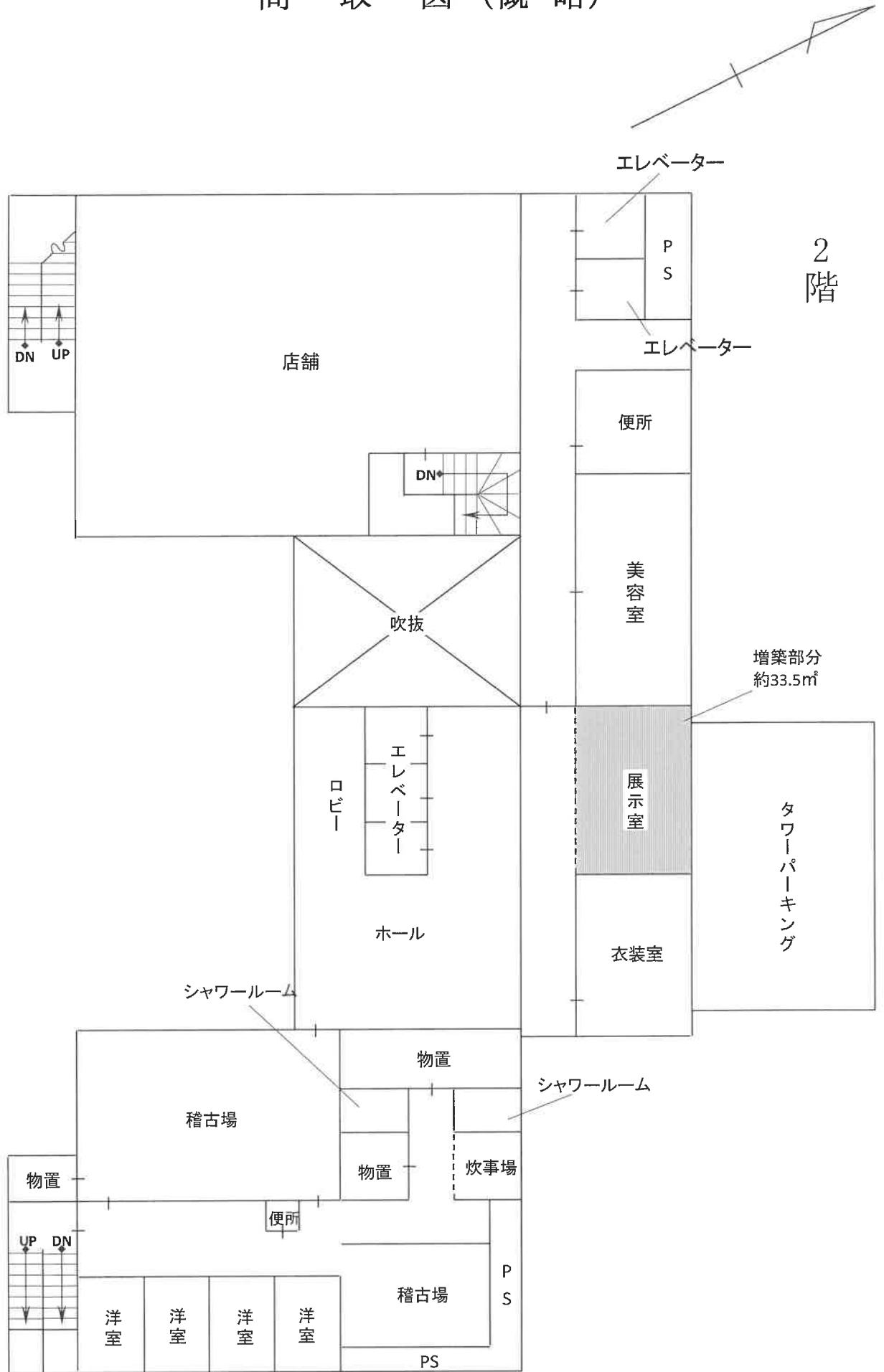
間取図(概略)



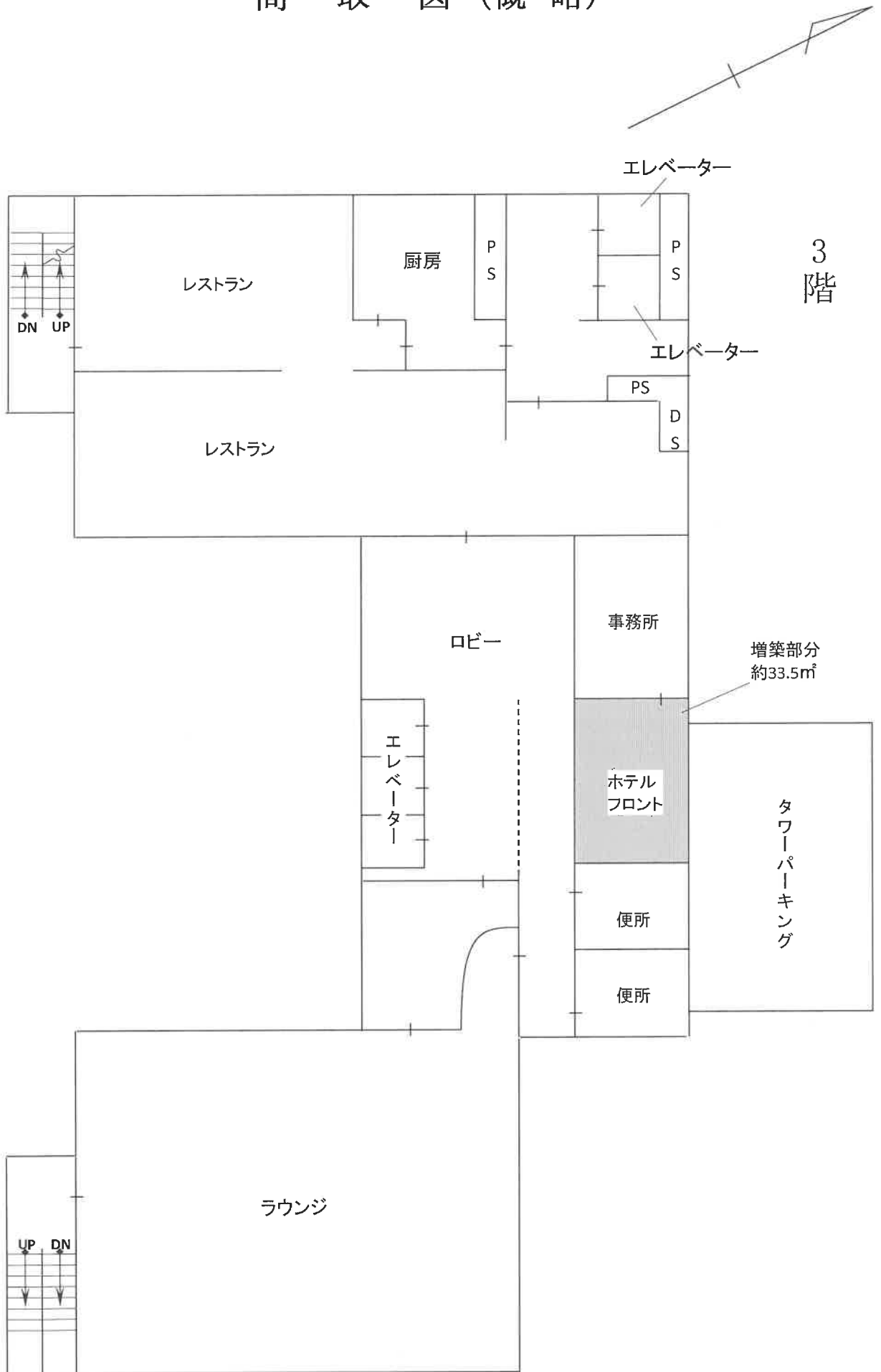
間取図(概略)



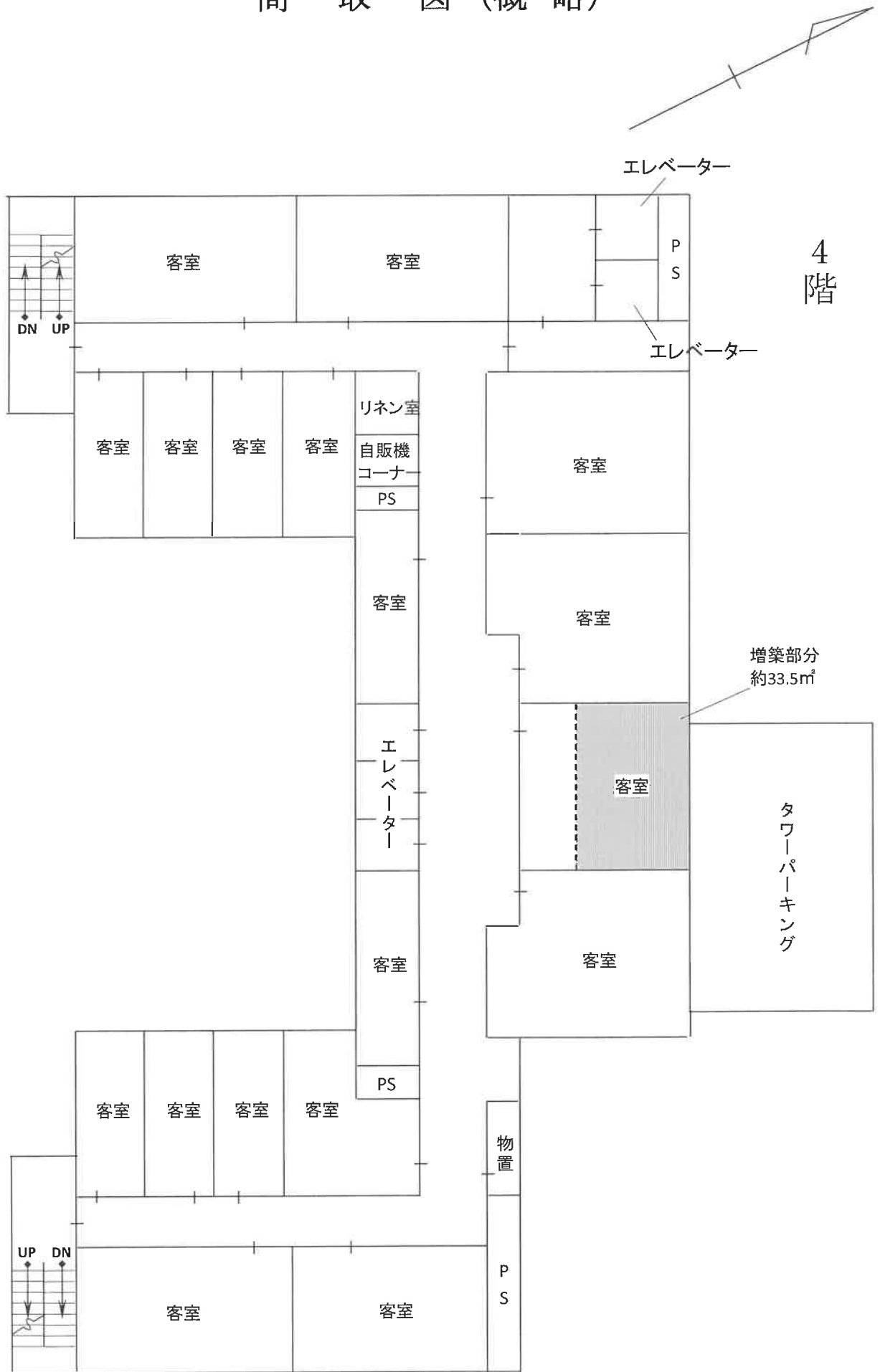
間取図(概略)



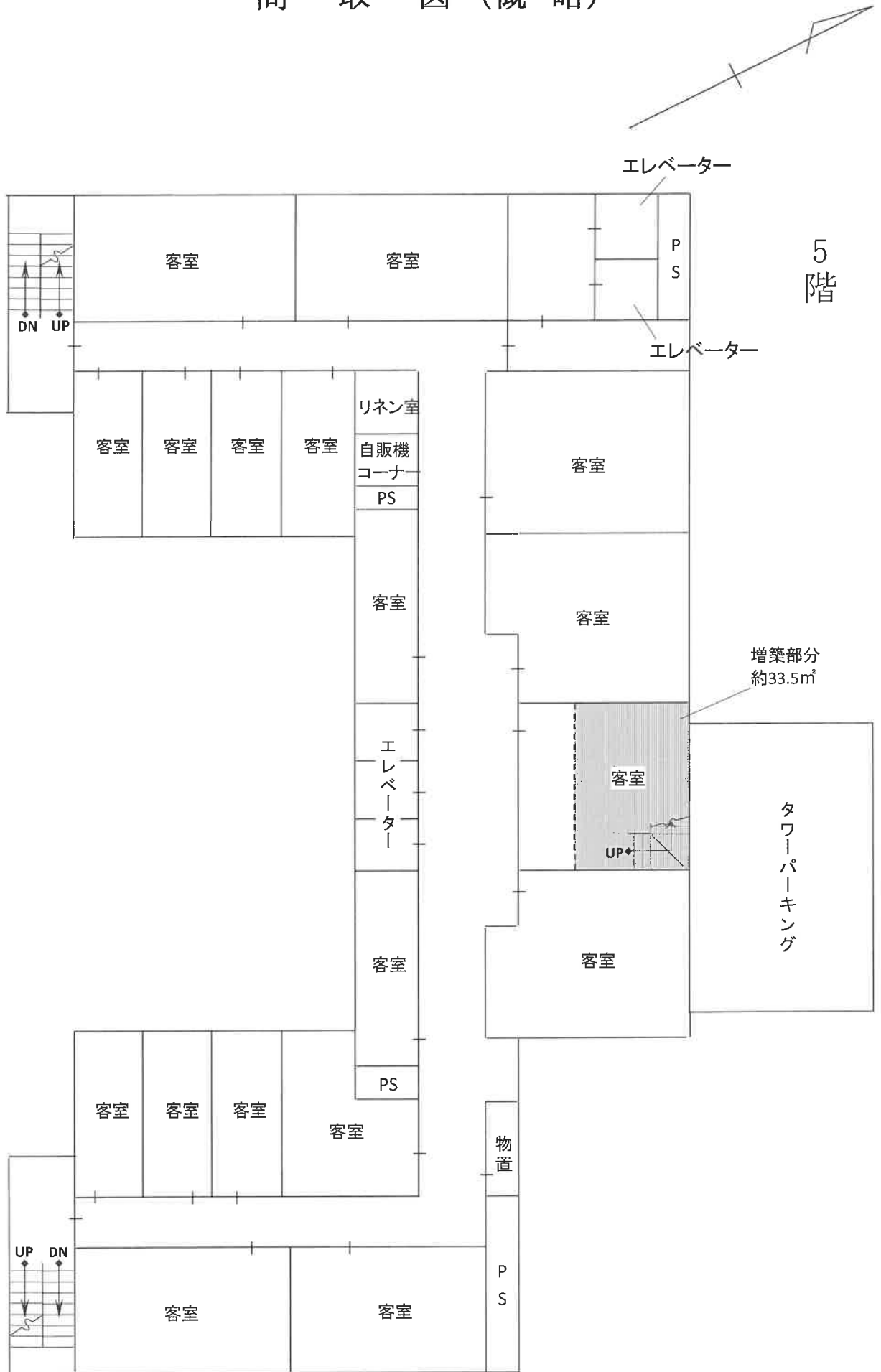
間取図(概略)



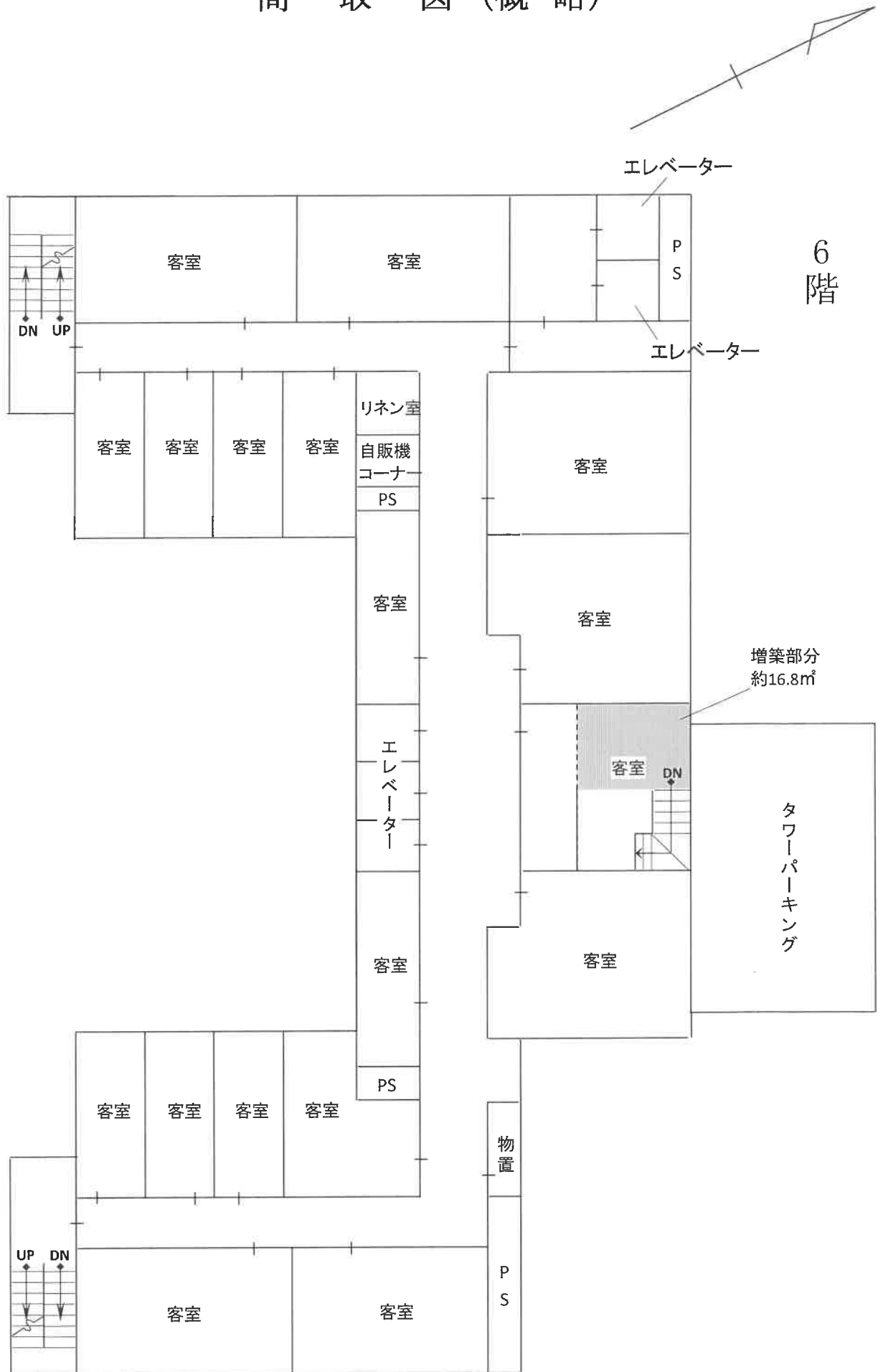
間取図(概略)



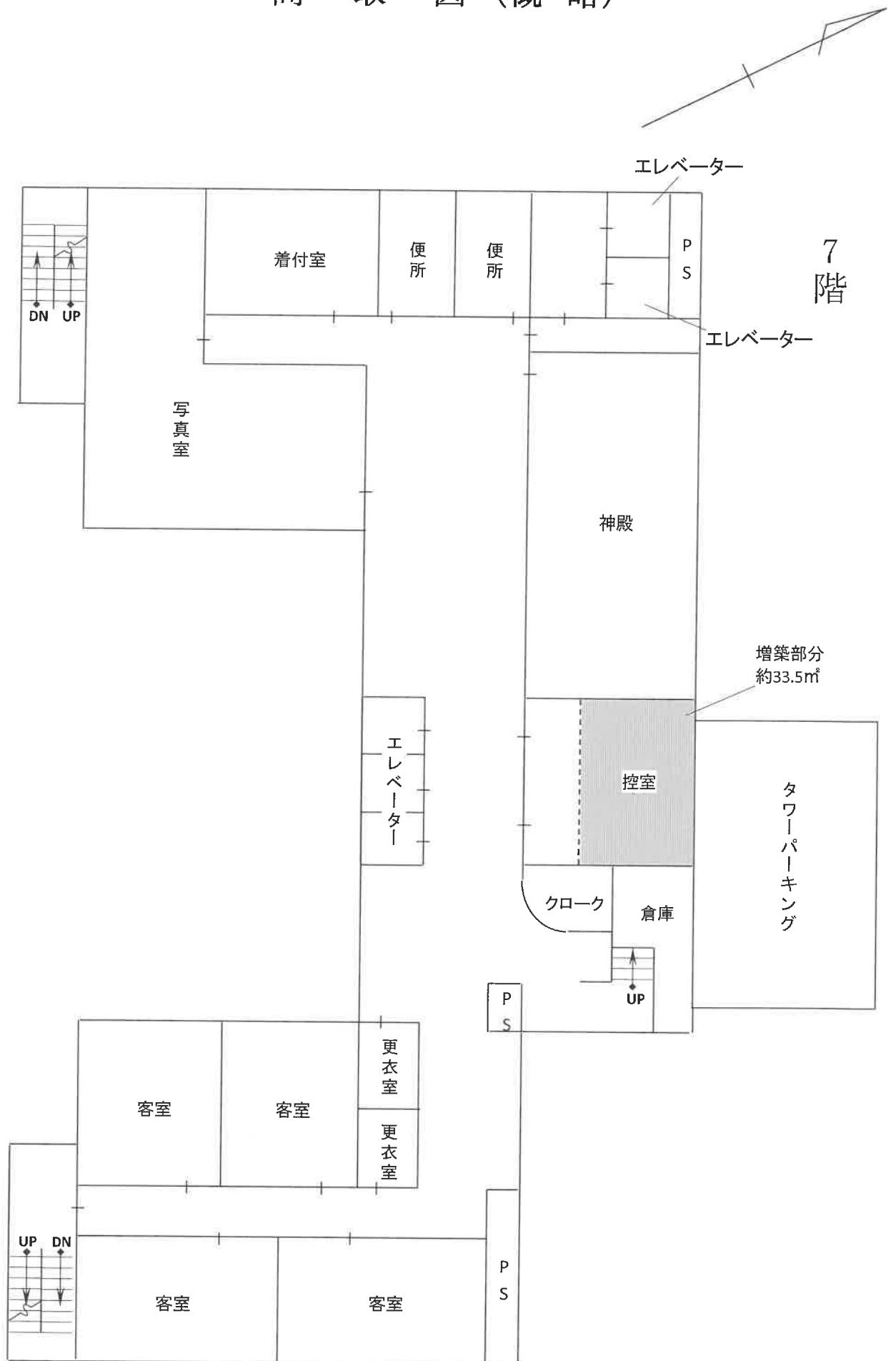
間取図(概略)



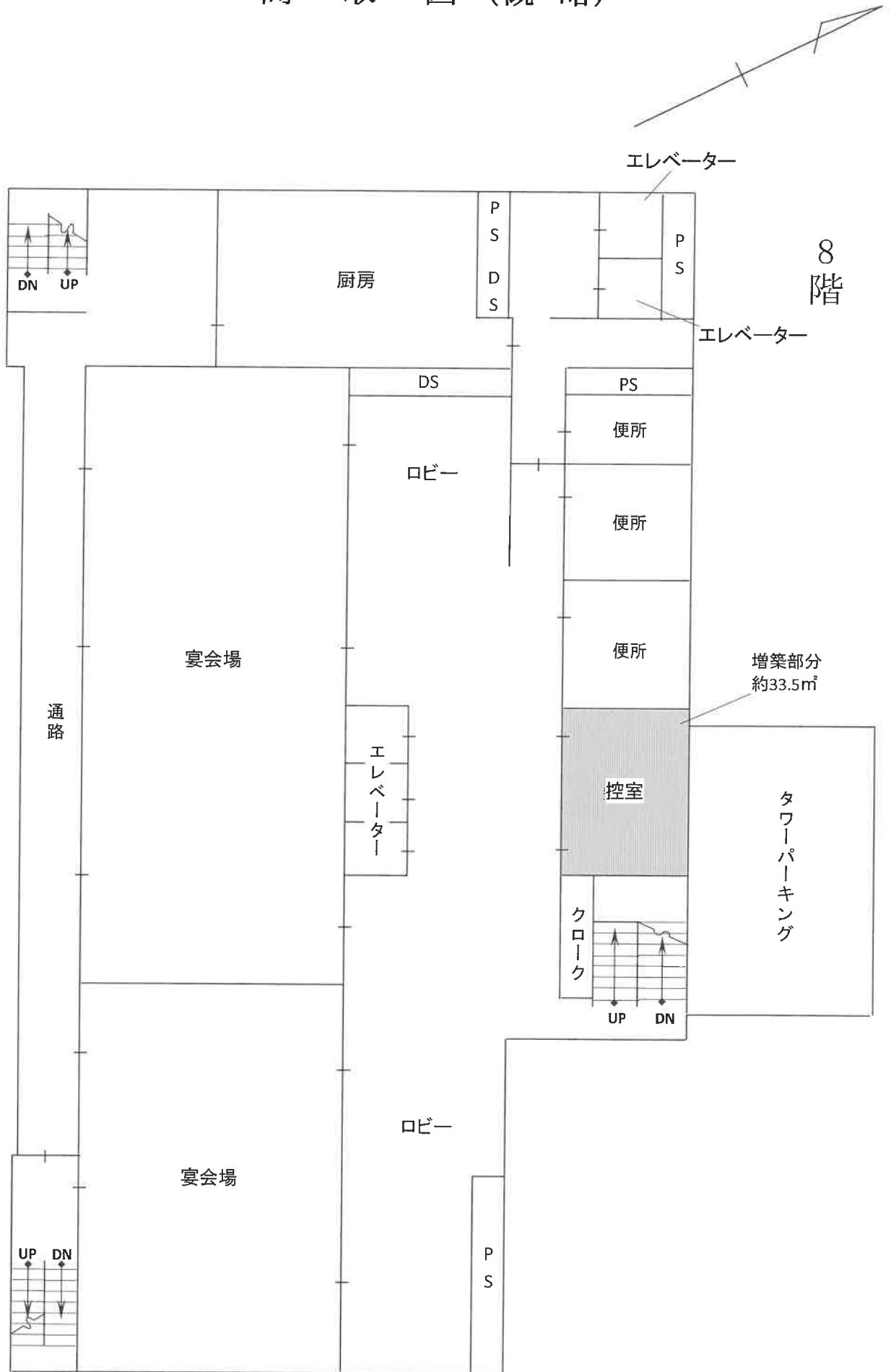
間取図(概略)



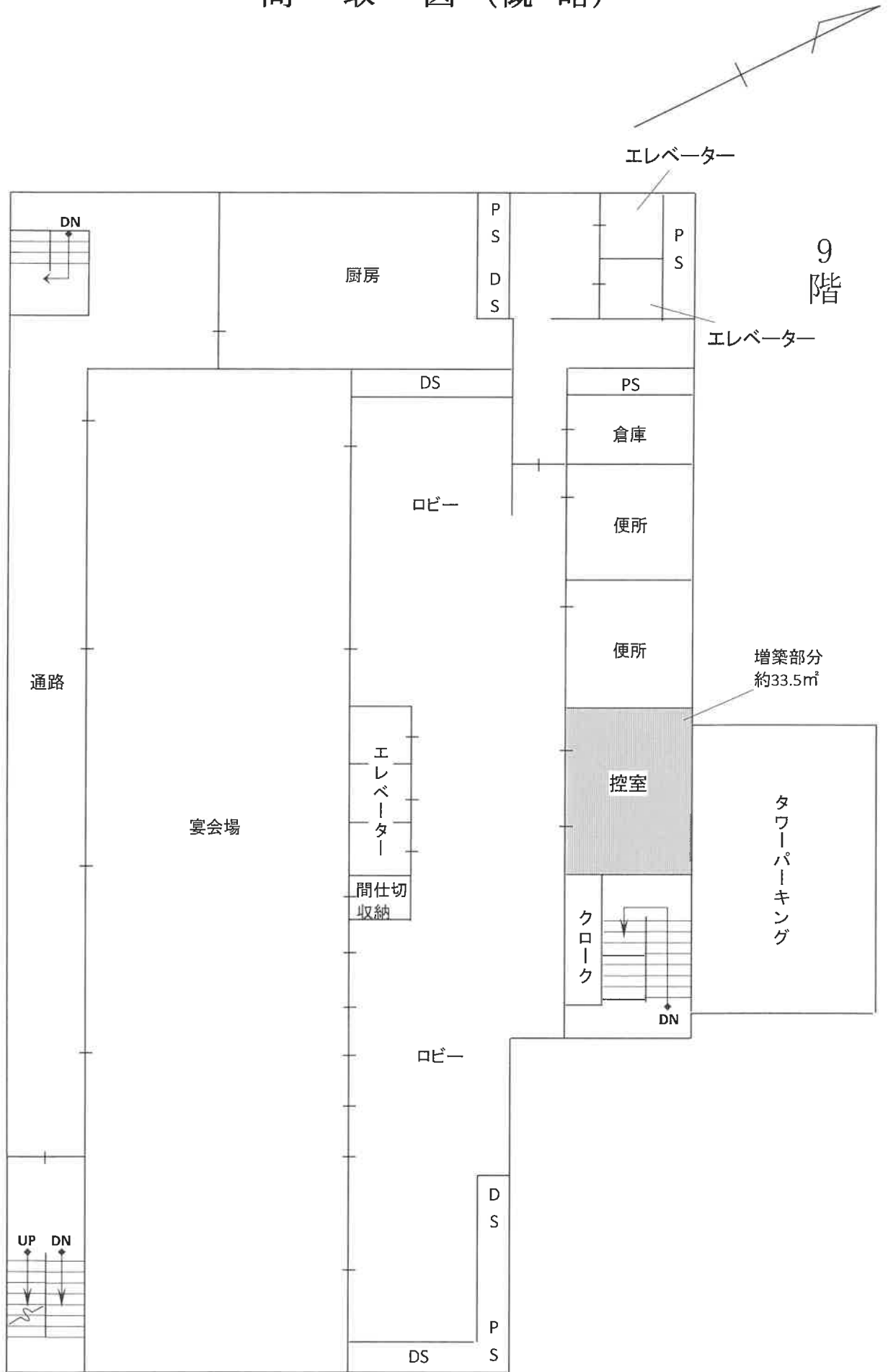
間取図(概略)



間取図(概略)



間取図(概略)



間取図(概略)

