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 □西暦　年　月　日

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６０万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 □西暦　年　月　日
2	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
3	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
4	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日

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　８年（ケ）第　　７２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	193,480,000 154,784,000	一括	38,696,000	3,284,688	703,861
1	26,490,000				
2	26,230,000				
3	140,760,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　　１７７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６９．０７平方メートル

２　所　　在　　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　　１７７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６３．４４平方メートル

３　所　　在　　豊中市名神口一丁目１７７番地１、１７７番地６

　　家屋　番号　　１７７番１

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　１５９．１２平方メートル
　　２階　３７７．１７平方メートル
　　３階　４１３．４３平方メートル
　　４階　２８６．９４平方メートル
　　５階　２８６．９４平方メートル
　　６階　２８６．９４平方メートル
　　７階　２９９．２０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１６３．１２平方メートル
　　２階　　３７７．１７平方メートル
　　３階　　４１３．４３平方メートル
　　４階　　２８６．９４平方メートル
　　５階　　２８６．９４平方メートル
　　６階　　２８６．９４平方メートル
　　７階　　２９９．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　明　細　書

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

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３】
全部につきＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
２階事務室部分につき、ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社からの賃借を主張する有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎの占有は認められない。
【物件番号１，２】
駐車場部分につき、ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　　１７７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６９．０７平方メートル

２　所　　在　　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　　１７７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６３．４４平方メートル

３　所　　在　　豊中市名神口一丁目１７７番地１、１７７番地６

　　家屋　番号　　１７７番１

　　種　　類　　ホテル

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　１５９．１２平方メートル
　　２階　３７７．１７平方メートル
　　３階　４１３．４３平方メートル
　　４階　２８６．９４平方メートル
　　５階　２８６．９４平方メートル
　　６階　２８６．９４平方メートル
　　７階　２９９．２０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１６３．１２平方メートル
　　２階　　３７７．１７平方メートル
　　３階　　４１３．４３平方メートル
　　４階　　２８６．９４平方メートル
　　５階　　２８６．９４平方メートル
　　６階　　２８６．９４平方メートル
　　７階　　２９９．２０平方メートル

令和８年(ケ)第７２号
令和８年５月２８日受理
令和　年　月　日提出
t 8.8.-3

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　平　島　武　彦

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　72号

物　件　目　録

1　所　　在　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　１７７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５６９．０７平方メートル

2　所　　在　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　１７７番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５６３．４４平方メートル

3　所　　在　豊中市名神口一丁目１７７番地１、１７７番地６

　　家屋　番号　１７７番１

　　種　　類　ホテル

　　構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　１階　１５９．１２平方メートル
　　２階　３７７．１７平方メートル
　　３階　４１３．４３平方メートル
　　４階　２８６．９４平方メートル
　　５階　２８６．９４平方メートル
　　６階　２８６．９４平方メートル
　　７階　２９９．２０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市名神口１丁目２－３
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２） □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３
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階約163.12㎡
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社
占有状況	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■ホテル

■関係人（■ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社（占有者））の陳述／■提示文書（店舗賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和８年２月１日
最初の契約等	契約日	令和８年１月２０日
	期間	令和８年２月１日から ■令和１３年１月３１日まで ５年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和８年２月１日から ■令和１３年１月３１日まで ５年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金２５０万円（毎月末日限り 当月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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

⑴　看板　　「GO・OD　HOTEL　OSAKA」

⑵　郵便受け　「ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社」、「有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ大阪支店」

2　目的土地の現況について

⑴　目的土地は、一体として目的建物及び付帯施設等の敷地となっているほか、駐車場として利用されている。目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。

⑵　目的土地（物件２）は、建築基準法上の道路に接面している。目的土地（物件１）と北側の建築基準法上の道路との間には水路が存在する。

⑶　目的土地（物件１）にはテント式カーポート及び地下タンクが存在する。また、目的土地（物件２）にはテント式カーポート及び機械式駐車場が存在する。

⑷　目的土地（物件１）の北側の水路上に通路及び看板が設置されているが、占用許可がない状態となっている。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取略図のとおりである。１階に増築部分が、屋上に塔屋がそれぞれ存在するほか、屋上に受変電設備が設置されている。

⑵　目的建物は、壁クロスの損傷、浴槽の塗装剥離、浴室ドアのノブの緩みなどが見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、目的建物内では雨漏りが発生している可能性がある。

⑶　目的建物内部には、ホテル備品等の動産類が存在する。

（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
豊中市役所住居表示担当職員	目的建物の住居表示は「名神口１丁目２－３」となります。
ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社担当者 （賃借人）	１　目的建物では、当社が賃借の上でホテルを経営しています。 ２　郵便受けや扉に表示のある「有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ」は、目的建物の２階事務所内に動産類を置いてはいますが、従業員等を常駐させてはいませんし、独自で使用している部屋があるわけでもありません。これは、当社の代表者と同有限会社の代表者が知人であるため、無償で事務所を使用させているもので、何らの契約もありませんし、賃料の授受もありません。 ３　目的建物において当社がホテル経営を始めたのは今年の２月からですが、内装やベッドといった設備は賃借開始時のものをほぼそのまま使用している状況です。 ４　目的建物を使用したお客さんから雨漏りがあるような話が稀にありますが、具体的にどの部分が雨漏りしているのかは判然としません。 ５　１階の増築部分は、当社が賃借した時点では既に存在していました。
有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ	（照会回答書の要旨） １　当社は、目的建物の２階事務所を令和８年２月１日から次の内容で借りています。 ⑴　貸主　ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社 ⑵　契約期間　期限の定めなし ⑶　賃料　年額600,000円 ⑷　賃料の前払　2,000,000円（８年分） ⑸　敷金・保証金　なし ２　賃料は、当社が出資していることから支払っていません。 ３　賃貸借契約にかかる契約書は、作成していません。
池田土木事務所管理課担当者	１　目的土地（物件１）の北側では府道との間に水路が存在するところ、従前、通行に関する水路の占用許可がなされていました。しかし、目的土地の現在の所有者や使用者からは許可申請が行われておらず、不法占用状態になっています。 ２　目的土地（物件１）からはみ出す形で水路上に看板が設置されていますが、この看板設置に関する占用許可はありません。占用許可がない限り、この看板は撤去してもらう必要があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎの占有について

1　目的建物の郵便受け、２階玄関ドア及び２階事務室ドアには「有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ大阪支店」の表示があり、同有限会社からは、目的建物の２階事務室部分を賃借人会社（ＬＰ・Ｈｏｌｄｉｎｇｓ株式会社）から賃借して使用している旨の回答がある。また、同有限会社は、目的建物の２階を支店とする商業登記をしている。

2　一方、賃借人会社担当者は、同有限会社による目的建物の使用について、何らの契約や賃料の授受もない旨陳述している。この点、同有限会社からも契約書は作成されていない旨の回答がなされている。また、現地調査の結果、目的建物の２階事務室ドアには賃借人会社と同有限会社の名称が併記して記載されているが、事務室内には同有限会社の動産類はほぼ見当たらず、事務室として使用している形跡も発見できなかった。

3　以上を踏まえると、賃貸借契約の存在自体について見解の相違があるものの、同有限会社に独立の占有があるとは認められないため、同有限会社を占有者として取り扱う必要はないものと考える。

（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
8年 5月28日 12：45－12：50	中之島図書館	物件確認
8年 5月28日 13：40－13：55	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 5月29日 15：00－15：20	物件所在地	物件及び占有確認、賃借人会社の従業員と面談、照会書交付
8年 5月29日 15：45－16：00	豊中市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 5月29日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 6月 2日 15：15－15：30	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 6月30日 9：10－11：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人会社担当者と面談
8年 6月30日	執行官室	照会書送付（有限会社ａ＆ｍ　Ｃｏｒｐｏｒｅｔｉｏｎ）
8年 7月 6日 9：20－9：40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人会社担当者と面談
8年 7月10日 13：20－13：40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人会社担当者と面談
8年 7月10日 15：20－15：30	執行官室	池田土木事務所管理課担当者から電話聴取

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

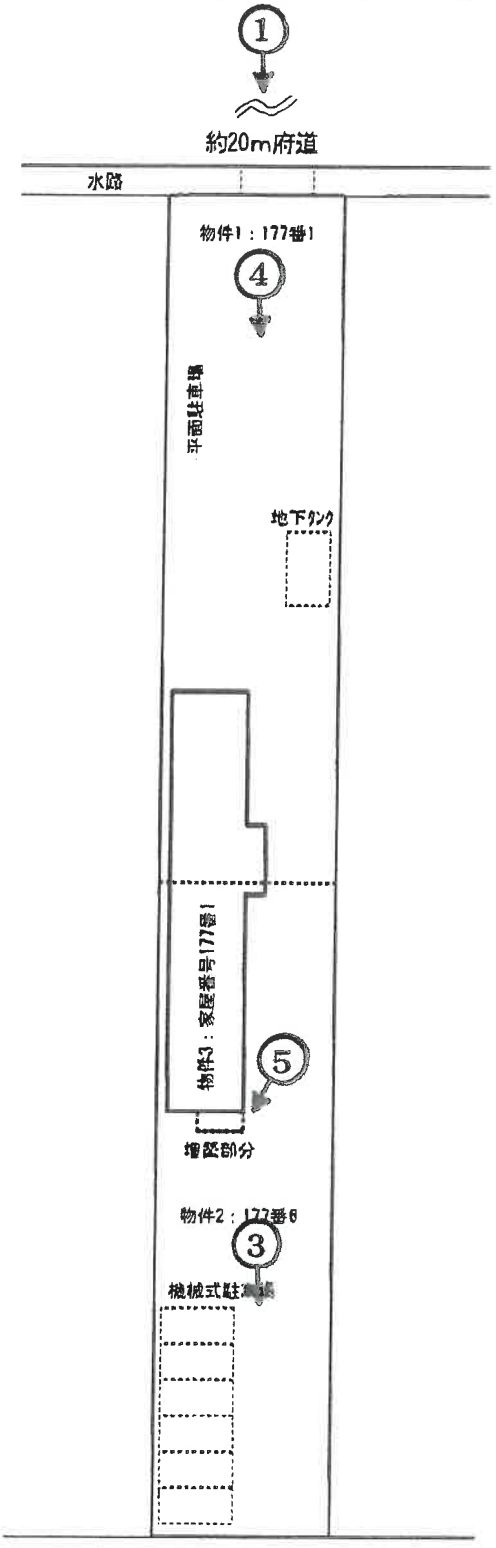
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

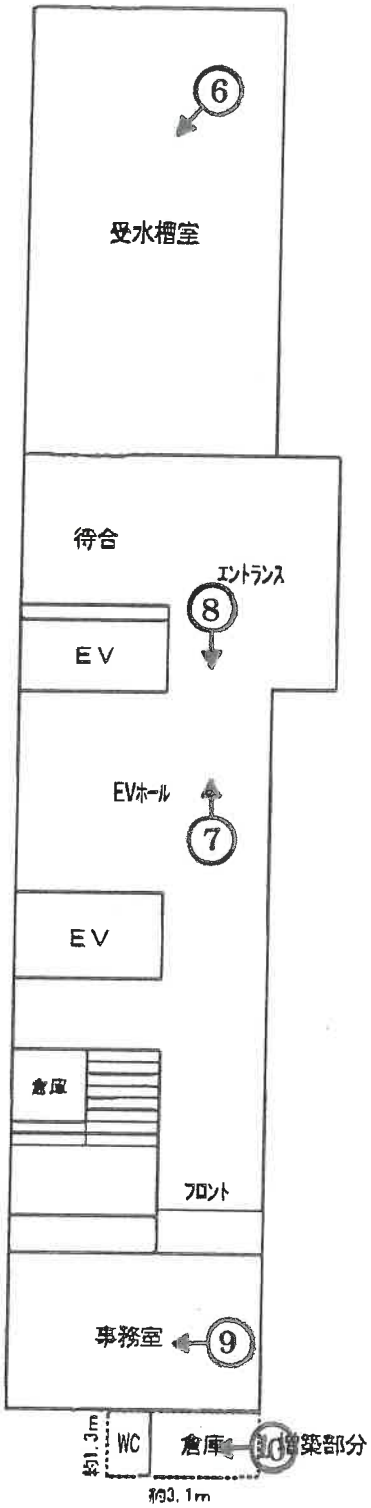
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（略図）



(←○写真撮影場所・方向)

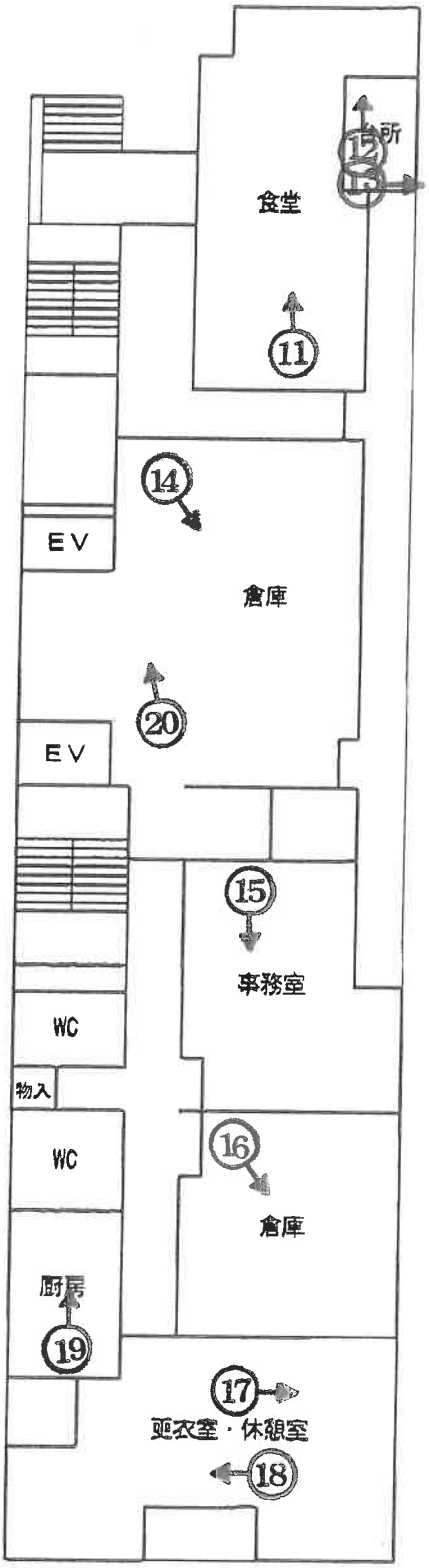
間取略図（1F）



4

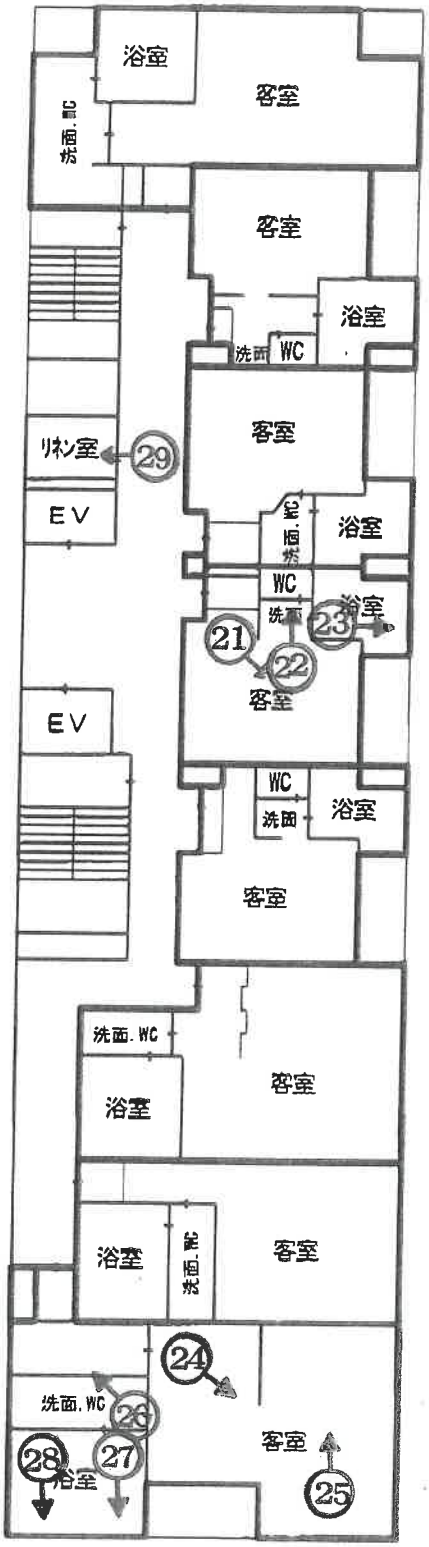
（←○写真撮影場所・方向）

間取略図（2F）



（←○写真撮影場所・方向）

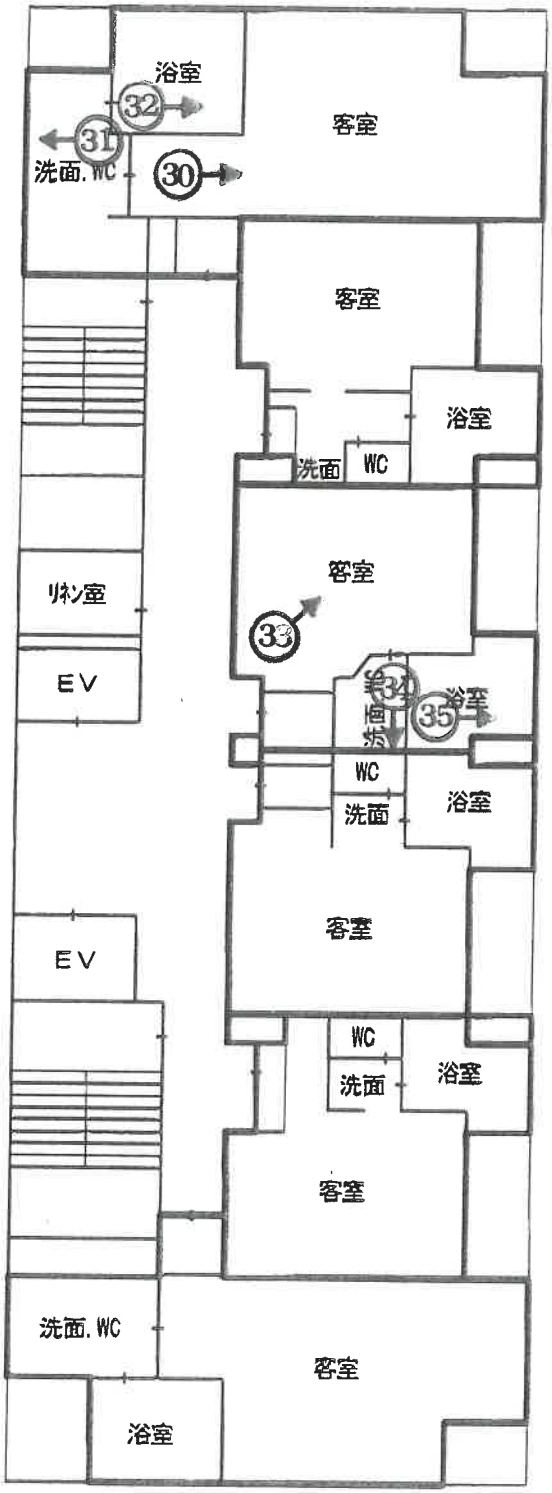
間取略図（3F）



4

（←○写真撮影場所・方向）

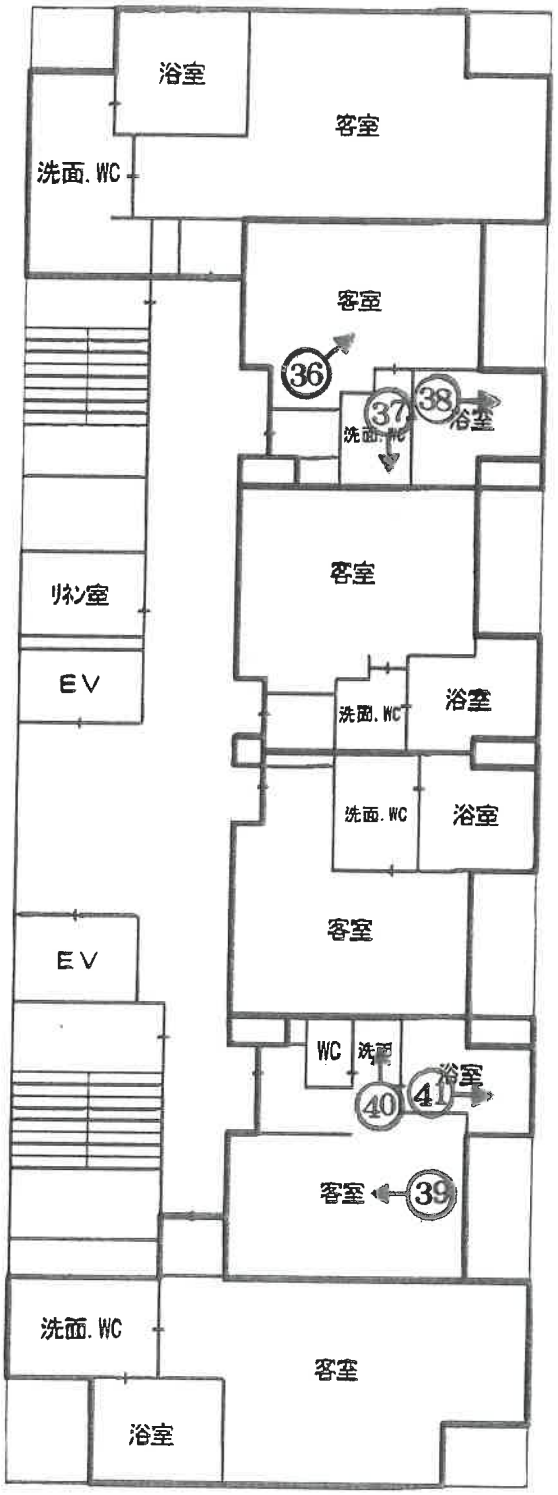
間取略図（4F）



4

（←○写真撮影場所・方向）

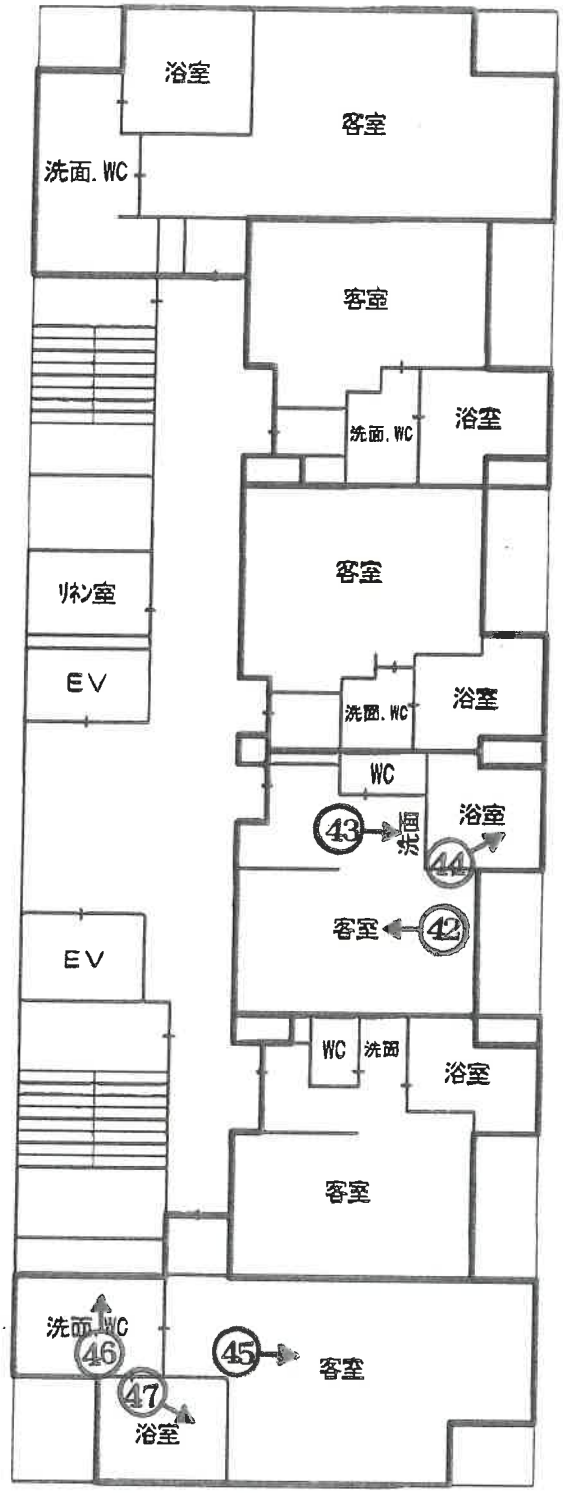
間取略図（5F）



4

（←○写真撮影場所・方向）

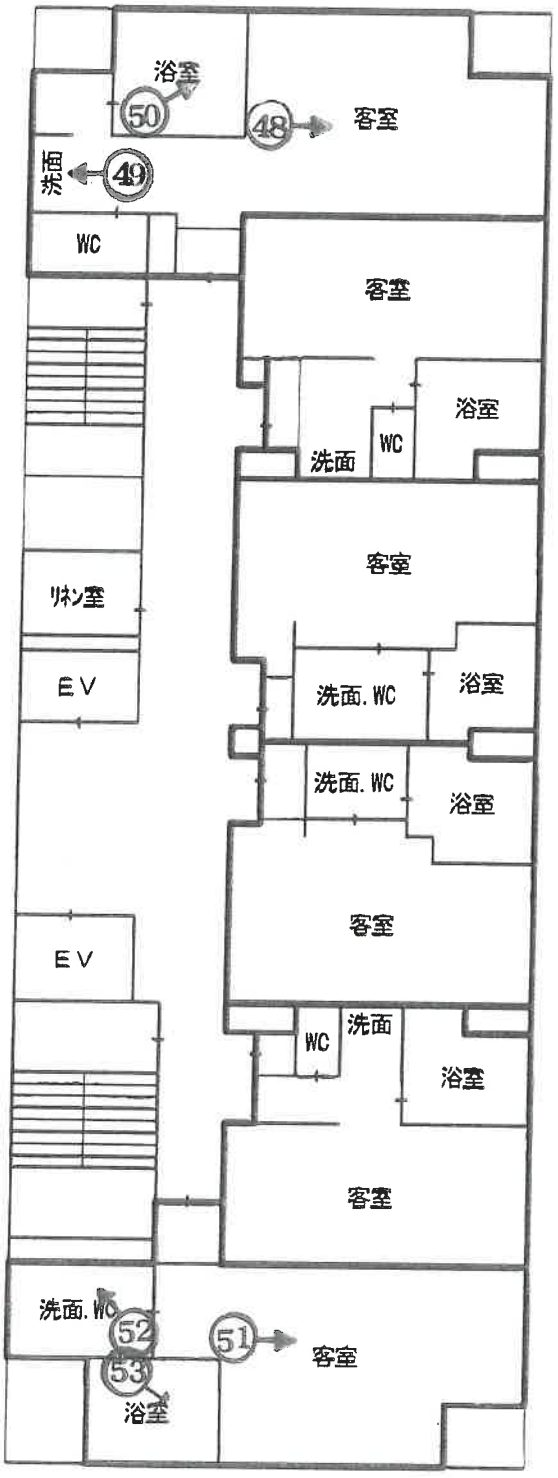
間取略図（6F）



（14 枚目）

（←○写真撮影場所・方向）

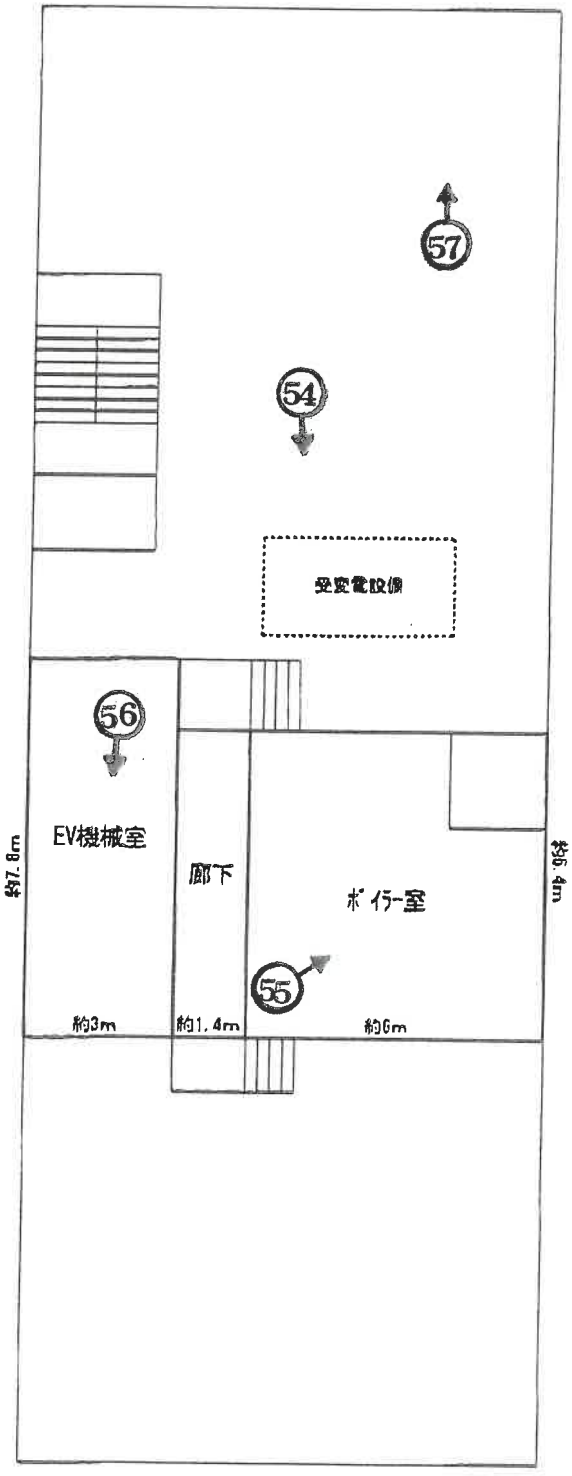
間取略図（7F）



（15 枚目）

（○写真撮影場所・方向）

間取略図（RF）



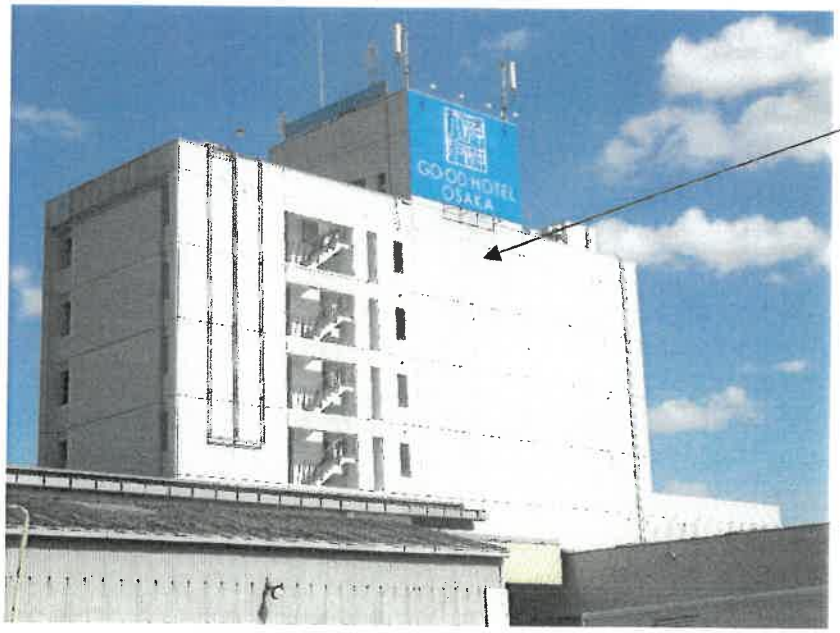
4

（←○写真撮影場所・方向）


GOOD HOTEL
OSAKA
お一人様OK
¥3800
フリータイム
最大20時間

1

目的建物


GOOD HOTEL
OSAKA

2

目的建物



3



4



5

増築部分



6

１階受水槽室



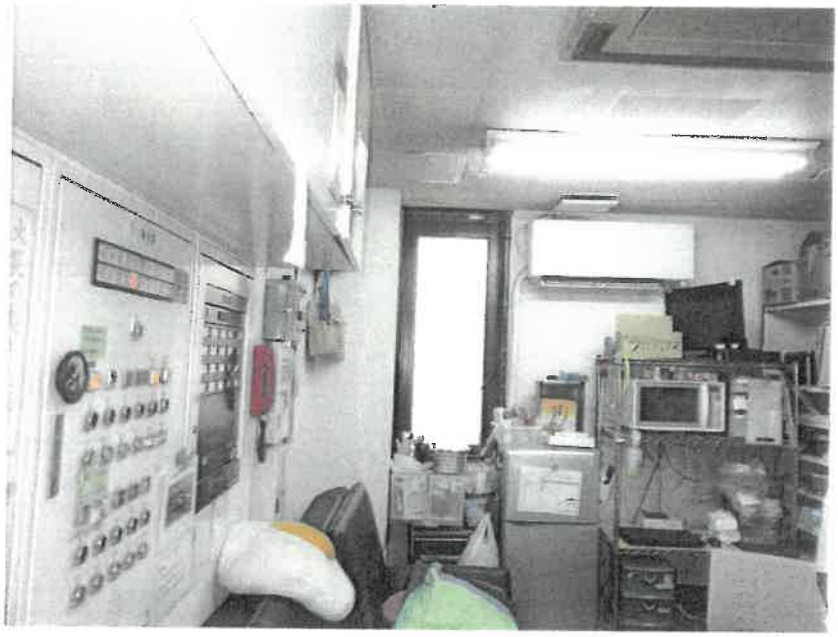
7

１階エントランス



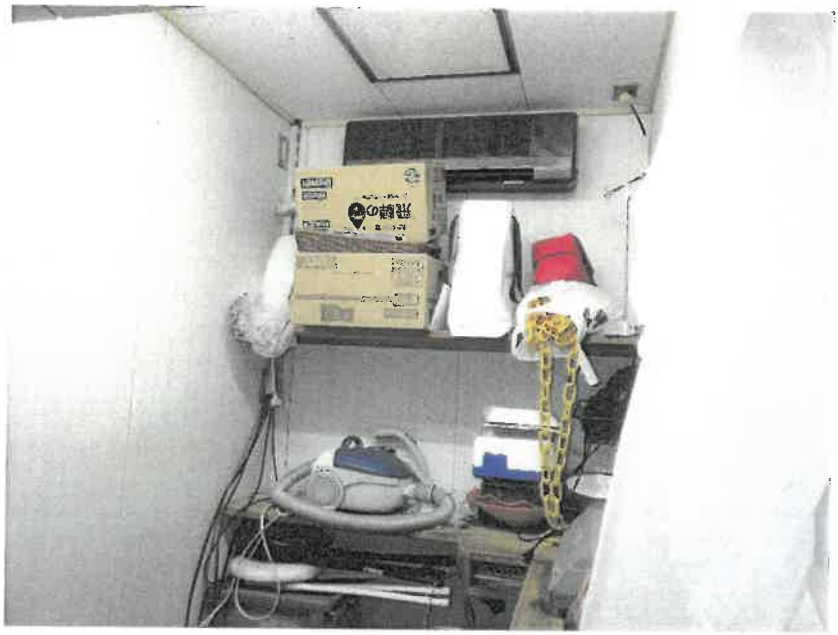
8

１階エントランス



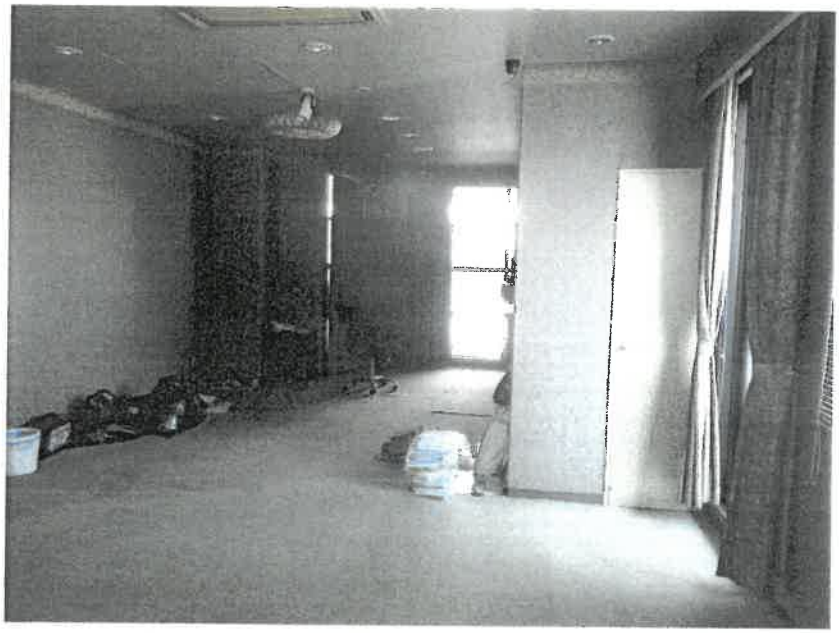
9

1階事務室



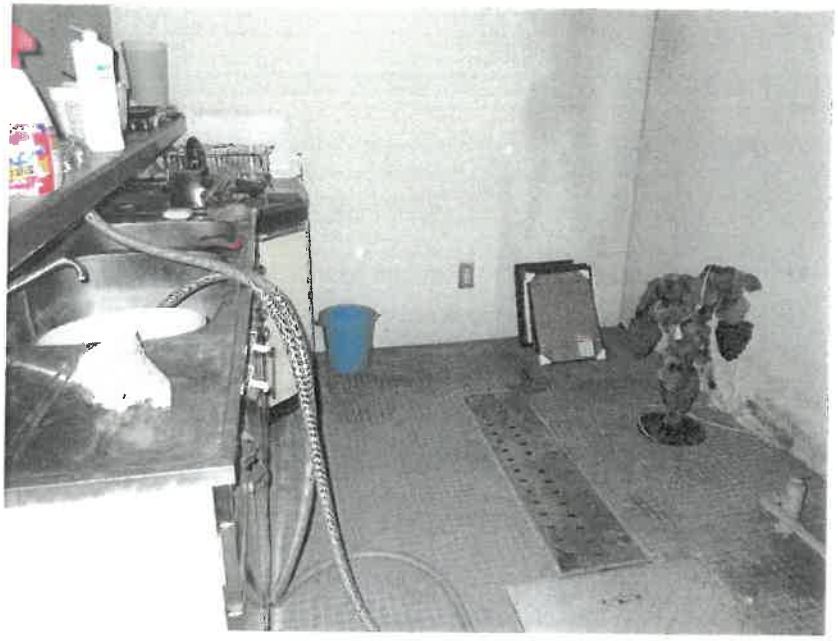
10

1階倉庫



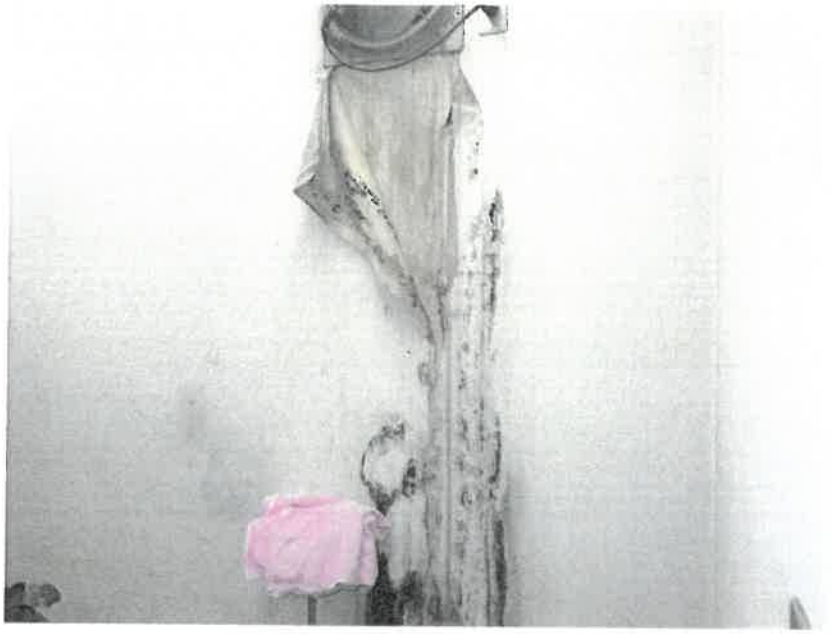
11

2階食堂



12

２階台所



13

２階台所
壁クロスの損傷



14

２階倉庫（北側）



15

２階事務室



16

２階倉庫（南側）



17

２階更衣室・休憩室



18

２階更衣室・休憩室



19

２階厨房



20

２階エレベーターホール



21
３０５号室



22
３０５号室



23
３０５号室



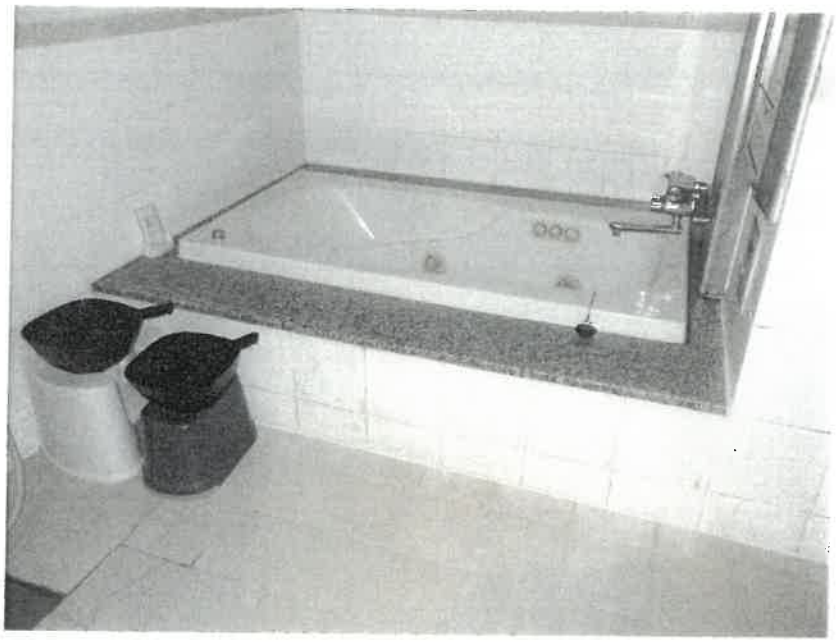
24
３０９号室



25
３０９号室



26
３０９号室



27
３０９号室



28
３０９号室



29
３階リネン室



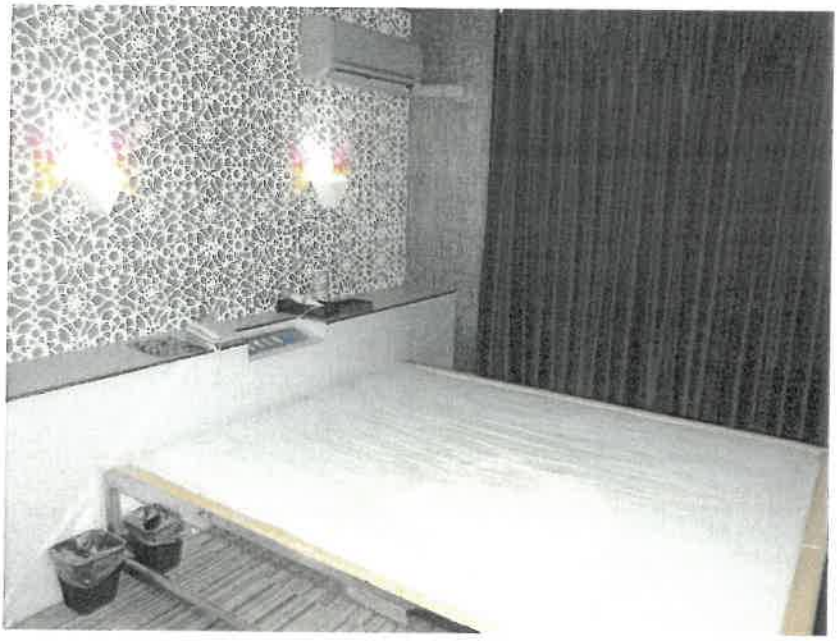
30
４０１号室



31
４０１号室



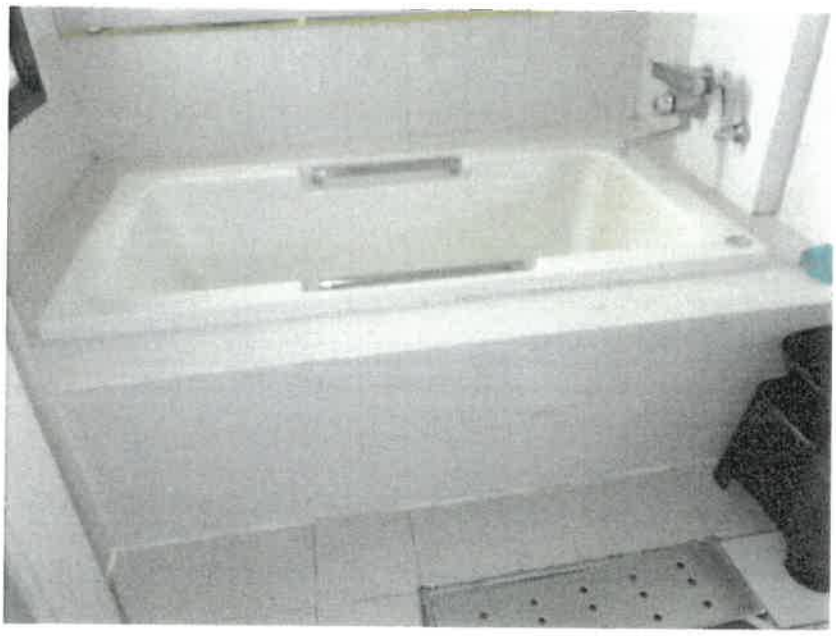
32
４０１号室



33
４０３号室



34
４０３号室



35
４０３号室



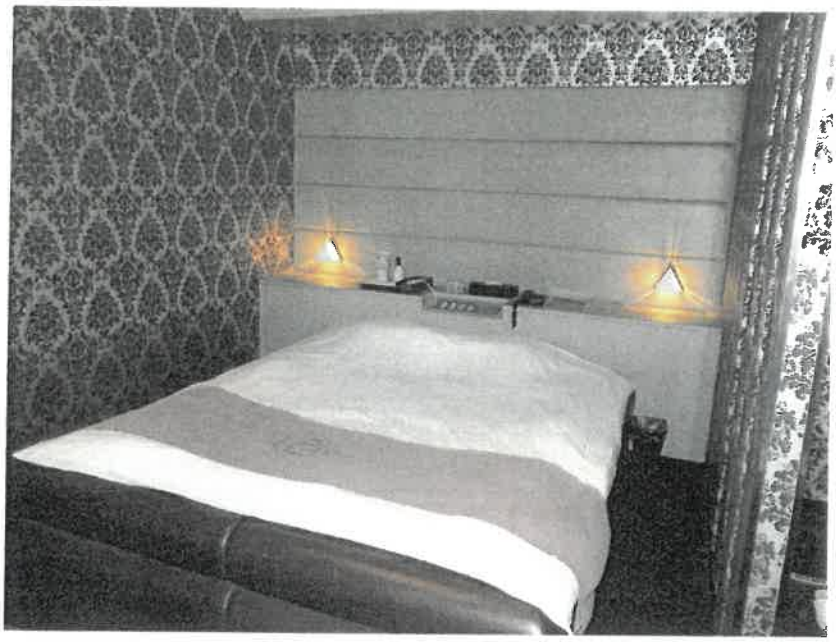
36
５０２号室



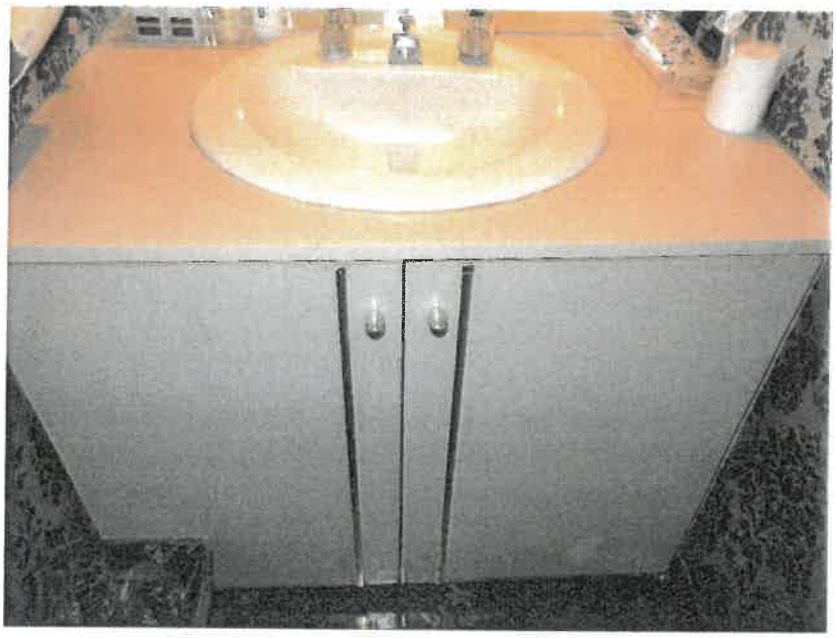
37
５０２号室



38
５０２号室



39
５０６号室



40
５０６号室



41
５０６号室



42
６０５号室



43
６０５号室



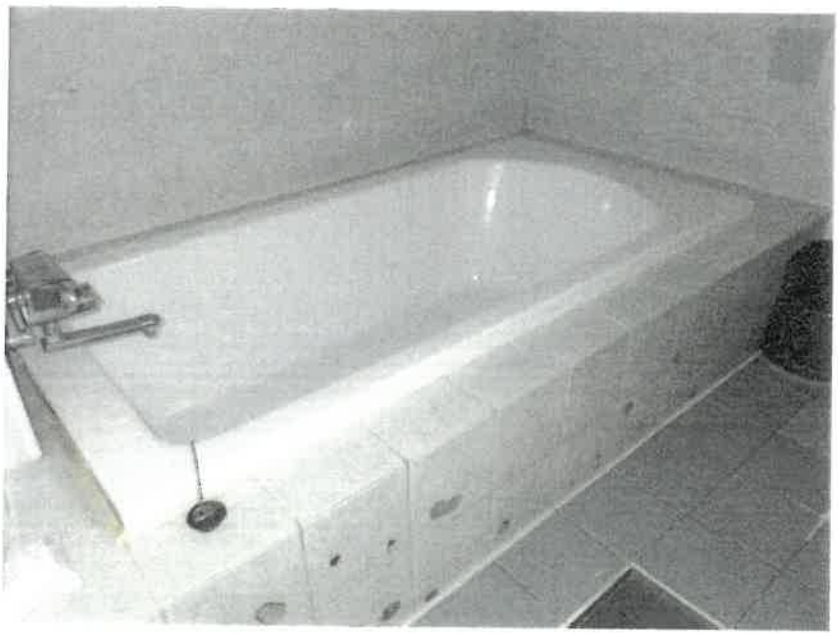
44
６０５号室



45
６０７号室



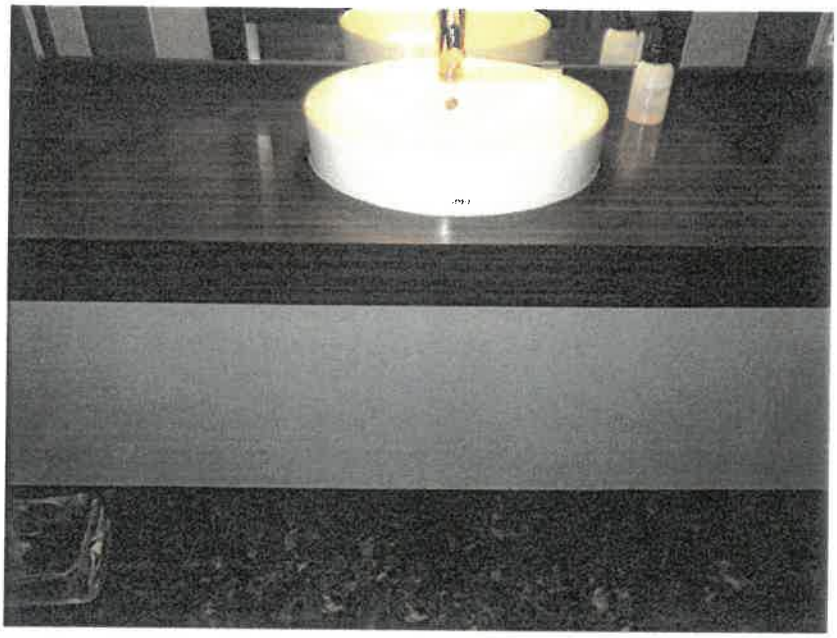
46
６０７号室



47
６０７号室



48
７０１号室



49
７０１号室



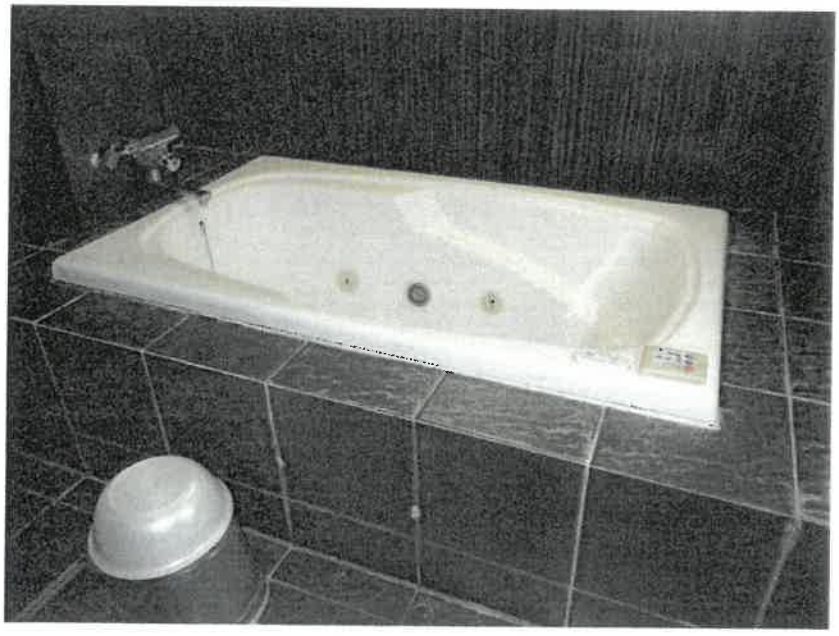
50
７０１号室



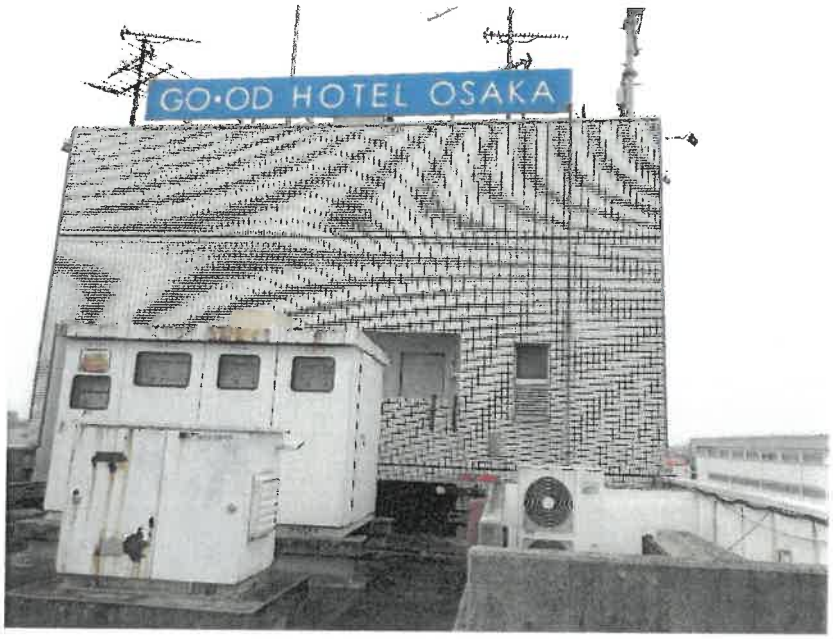
51
７０７号室



52
７０７号室



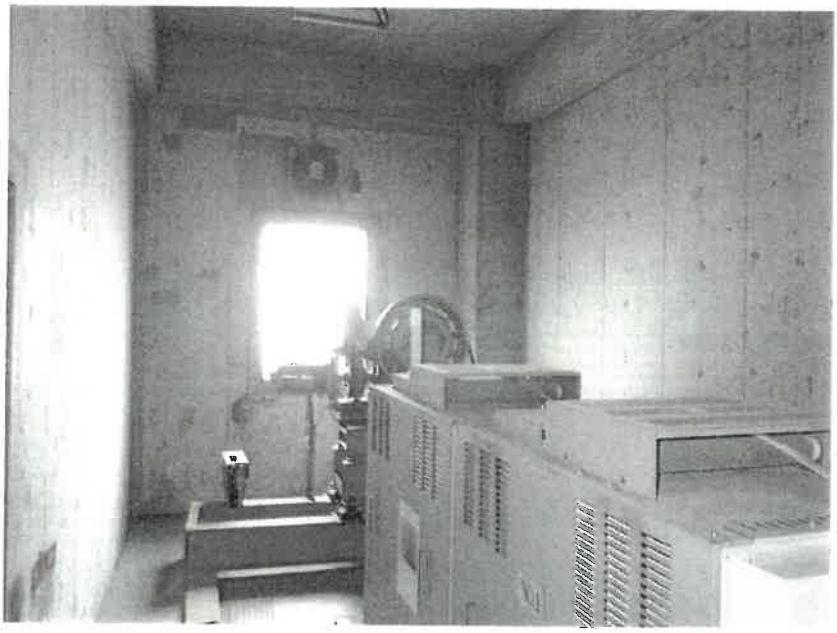
53
７０７号室



54
屋上塔屋



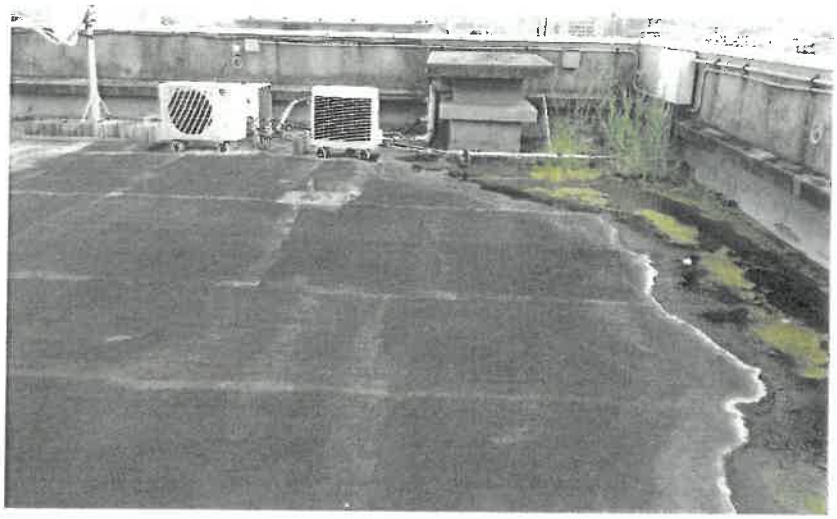
55
屋上ボイラー室



56
屋上ＥＶ機械室

57

屋上



令 和 8 年 （ ケ ）　第72号
令 和 8 年 6 月 30 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 6 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 10 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 24 日　評　　価

大阪地方裁判所　第１４民事部　御中

評　　価　　書

（土地付建物）

評価人　不動産鑑定士

中野　聡

第１　評価額

一　括　価　格	
金 193,480,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　26,490,000円
物件２	金　　26,230,000円
物件３	金　　140,760,000円

１　一括価格は，物件１，２，３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。

３　物件１，２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件３の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

２　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり

番号	特記事項
2	地積測量図は存するが、残地扱いとなっている。現地及び図上での概測を行ったところ、概ね登記数量に符合するものと思われる。但し、物件１との境界は不明。
3	１階部分に増築あり（１階部分床面積：約163.12㎡）。

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１，２）

位置・交通	阪急宝塚本線　服部天神駅　南西方　道路距離　約1,600m 阪急バス　上津島停留所　北東方　道路距離　約450m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	事業所、店舗等が見られる路線商業地域。	
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	300%・200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域・埋蔵文化財包蔵地・航空法による高さ制限等
画地条件	規模	1,132.51㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約12m（北側）・奥行約92m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約20m府道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南側	幅員約6.7m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	二方路（北側府道との間に水路介在）
土地の利用状況等	現況	ホテルの敷地
	東側	店舗等
	西側	事業所
	南側	道路
	北側	道路
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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前業務用途であった記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・浸水想定区域（猪名川等）。 ・北側府道との間に水路が介在する。当初は占用許可を受けていた様であるが、現在は更新手続きが行われていないとのこと。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件３）

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7月31日新築 経過年数　約39年 経済的残存耐用年数　約11年　と判定	
仕　　様	構　造	鉄筋コンクリート造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	タイル貼等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	ボード張等
	床	カーペット等
	設　備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約 2,113.74㎡ 増築あり	
現況用途等	階　層	７階建
	現況用途	ホテル
	間取り	1F：ｴﾝﾄﾗﾝｽ, ﾌﾛﾝﾄ等 2F：事務室, 倉庫等 3F～：客室等
品　　等	概ね普通品等	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、剥がれ、疵、変色、破損等が見られた。雨漏りの可能性がある。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明。建築年・構造等からそのリスクを否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・屋上部分に塔屋、受変電設備あり。 ・地下タンクあり。 ・北側水路部分に看板がはみ出している。 ・機械式駐車場、カーポートあり。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

目的土地等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	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
1	261,000	0.91	569.07	0.80	108,128,000
2	261,000	0.91	563.44	0.80	107,058,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中 5-11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
255,000円／㎡	× 104.5/100	× 100/100	× 100/102	＝ 261,000円／㎡

◇時点修正：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

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

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

イ 個別格差：

接面・方位※1	形状	間口・奥行	その他※2	総合（相乗積）
1.01	1.00	0.95	0.95	0.91

※1　接道方位：二方路

※2　水路介在

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　物件３（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）エ（ア×イ×ウ）
3	500,000	約2,113.74	0.17	179,668,000

ウ 現価率

経過年数	約39年
経済的残存耐用年数	約11年
観察減価	35%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数11年／（経過年数39年＋経済的残存耐用年数11年）｝×（１－0.35）

＝ 0.17

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理状況、用途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） （千円未満四捨五入） ウ（ア×イ）
1	108,128,000	0.50	法定地上権	54,064,000
2	107,058,000	0.50	法定地上権	53,529,000
			計	107,593,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ，1②エ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （2①ウ） イ	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） （万円未満四捨五入） キ〔（ア＋イ）×ウ×エ×オ－カ〕
1	108,128,000	－ 54,064,000		0.70	0.70		26,490,000
2	107,058,000	－ 53,529,000		0.70	0.70		26,230,000
3	179,668,000	＋ 107,593,000	1.00	0.70	0.70	0	140,760,000
一括価格（合計）							193,480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

土壌汚染、アスベスト含有建材使用の可能性、現況用途、接道状況、総額等による需要減退の可能性を考慮した。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価公示 豊中 5-11

所　　在　：豊中市穂積2丁目402番3外

価　　格　：255,000円／㎡

位　　置　：阪急宝塚本線　服部天神駅　南西方　約1200m（道路距離）

価格時点　：令和8年1月1日

地　　積　：970㎡

供給処理施設　：水道，ガス，下水

接面街路　：北側約20.5m府道

用途指定等　：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要　：沿道型店舗、事業所等が混在する路線商業地域

２ 固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１　：　64,465,956　円

物件２　：　63,828,173　円

物件３　：　154,545,839　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 建物図面・各階平面図写

５ 土地建物位置関係図（略図）

６ 間取略図

以　　上

令和　8年（ケ）第　　72号

物　件　目　録

1　所　　在　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　１７７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５６９．０７平方メートル

2　所　　在　豊中市名神口一丁目

　　地　　番　１７７番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５６３．４４平方メートル

3　所　　在　豊中市名神口一丁目１７７番地１、１７７番地６

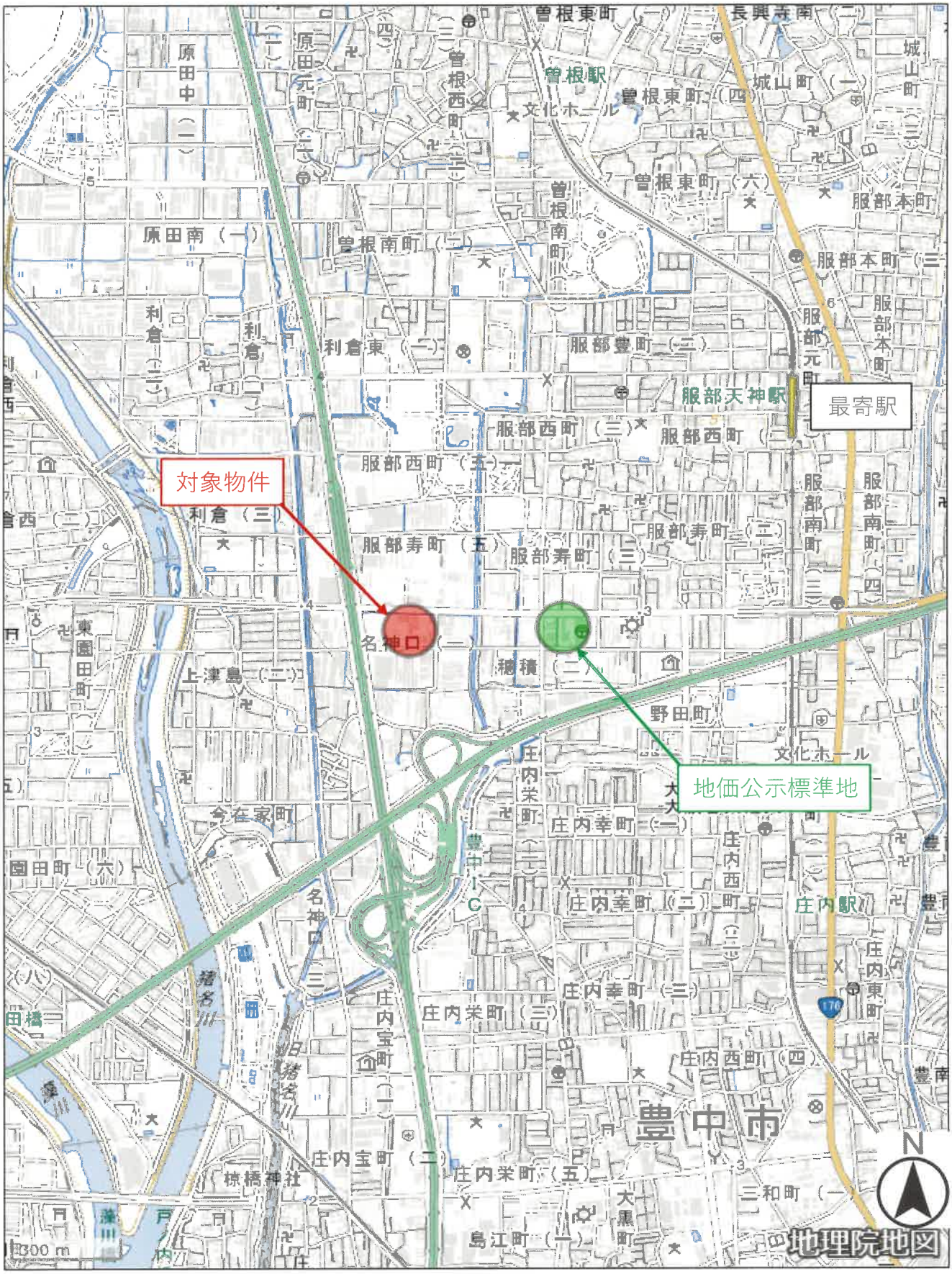
　　家屋　番号　１７７番１

　　種　　類　ホテル

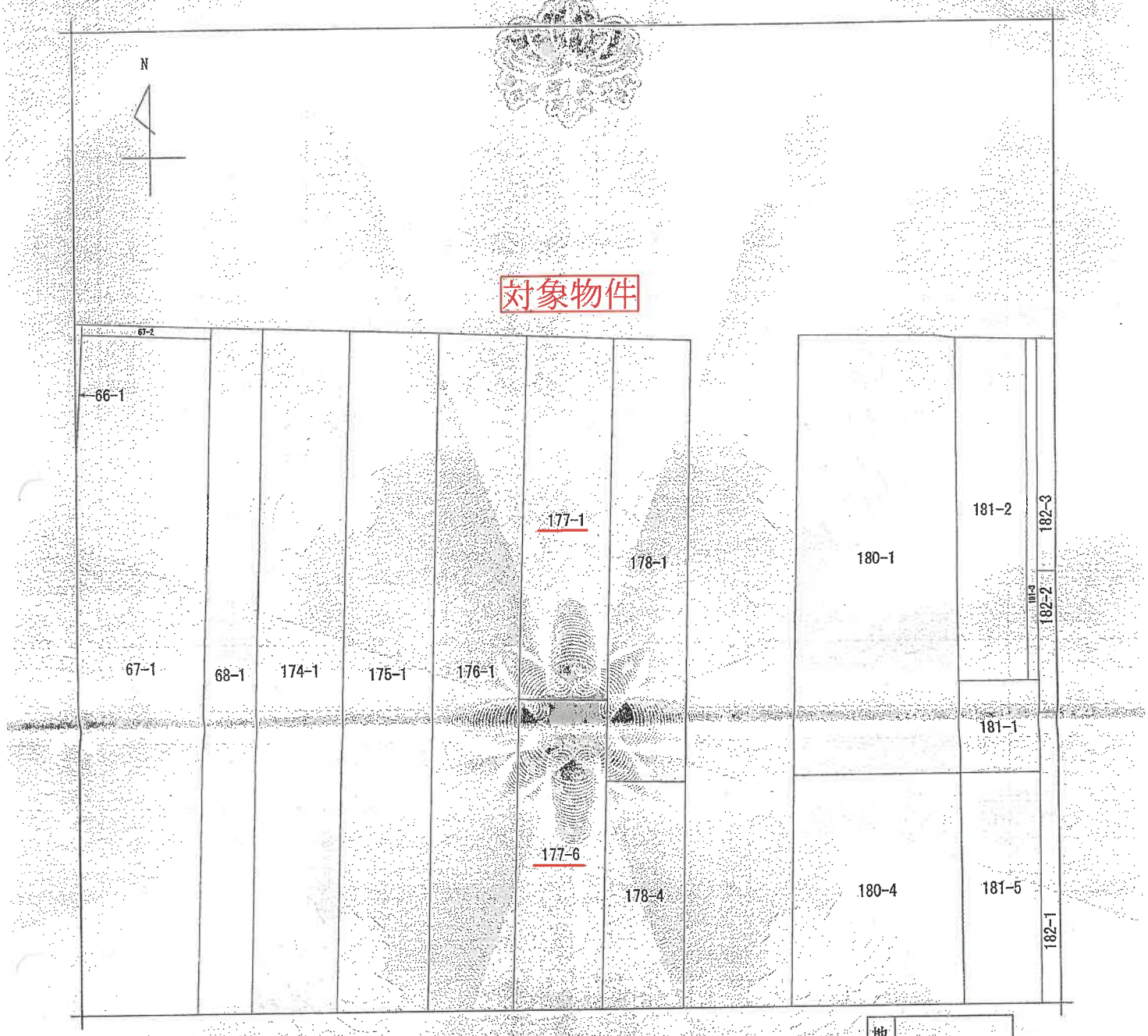
　　構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　１階　１５９．１２平方メートル
　　２階　３７７．１７平方メートル
　　３階　４１３．４３平方メートル
　　４階　２８６．９４平方メートル
　　５階　２８６．９４平方メートル
　　６階　２８６．９４平方メートル
　　７階　２９９．２０平方メートル

位　置　図



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	名神口1丁目	口面一丁目

請求部分	所在	豊中市名神口一丁目				地番	177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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

登記官 [redacted]

請求番号 42-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年9月6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。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年2月4日　大阪法務局天王寺出張所

登記官

11

旧 177-1　後新 177-1, 177-6　(2-1)　59.9.6

地積測量図

地番	177番1,-6
土地の所在	豊中市名神口1丁目

756671

N

水路

対象物件1

177-1

176-1

178-1

177-6

59.9.6
75-238

★★ サンヒョウ キュウセキヒョウ ★★							
チバン	NO	ヒョウシキ	X	Y	ヘンチョウ	ソクセン	
177	6	(コンクリート ブロック角)	12.235	94.091			
ニ1	44	( )	12.119	81.242	12.850	6- 44	
	45	( )	12.158	61.442	19.800	44- 45	
	46	( )	12.106	47.642	13.800	45- 46	
	54	(ハ)	12.112	46.832	0.810	46- 54	
	53	(ハ)	0.146	46.724	11.966	54- 53	
	42	( )	0.162	54.910	8.186	53- 42	
	43	( )	0.112	73.400	18.490	42- 43	
	5	(コンクリート角)	0.000	93.980	20.580	43- 5	
	6	(コンクリート ブロック角)	12.235	94.091	12.236	5- 6	
		ハンイセキ 2A	1138.142197				
		メンセキ A	569.071098		チセキ	569.07	

凡例	
イ	コンクリート杭
ロ	石杭
ハ	金属製杭
ニ	鋲
ホ	金属鋲
ヘ	プラスチック杭
ト	ホ ペ ン キ
チ	

作製者 [redacted]　令和59年9月5日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：42-2

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年3月18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。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年2月4日
大阪法務局天王寺出張所
登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：42-4

A4判に縮小

177-6 後新 177-6 177-7 61.3.18 [redacted]

地番	⑧177－7
土地の所在	豊中市名神口１丁目

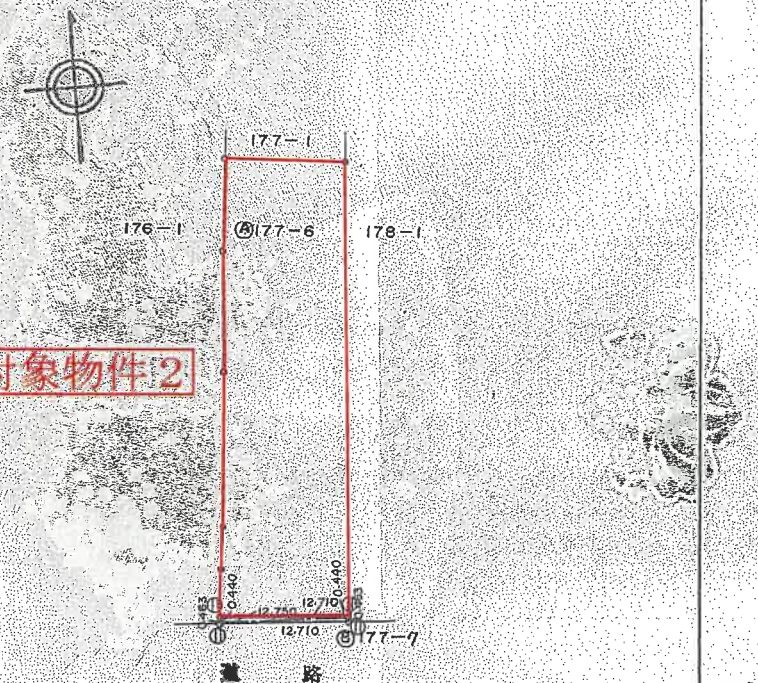
地積測量図

7569-73

** ｻﾝｼｬ ｷｭｳｾｷﾋｮｳ **

ﾁﾊﾞﾝ	NO	ﾃｲﾍﾝ	ﾀｶｻ		ﾊﾞｲｾｷ	ﾁｾｷ
B177	1	12.750	0.440	-	5.610000	
－7	2	12.750	0.440		5.610000	
				ｹｲ	11.220000	
				1/2	5.610000	5.61
177				ｺｳﾎﾞ	569.056078	
－6				ｿｳｹｲ	5.610000	
				ｻﾞﾝﾁ	563.446078	563.44

＊ ｼｮｳｷｼｭ JEC M-2880 ﾌﾟﾛｯﾃｲﾝｸﾞﾍﾟﾃﾞｨｰﾀｰ ｼｽﾃﾑ



対象物件2

境界――の鉄杭

7275

作製者	[redacted] 昭和 61 年 3 月 14 日(作製)
申請人	[redacted] 縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年9月6日

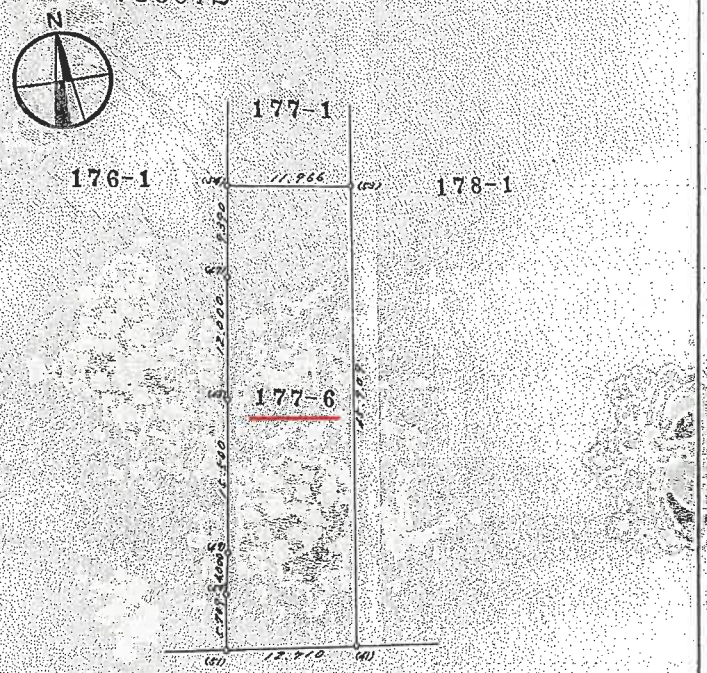
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年2月4日　大阪法務局天王寺出張所
登記官

2～2

地積測量図

地番	177番6
土地の所在	豊中市名神口1丁目

75CC72



** サンヒョウ キュウセキヒョウ **

チバン	NO	ヒョウジキ	X	Y	ヘンチョウ	ソクセン
177	54	(ハ)	12.112	46.832		
-6	47	( )	12.187	37.442	9.390	54- 47
	48	( )	12.399	25.444	12.000	47- 48
	49	( )	12.549	9.945	15.500	48- 49
	50	( )	12.691	5.948	4.000	49- 50
	51	(ホ)	12.750	0.239	5.709	50- 51
	41	(ホ)	0.053	0.815	12.710	51- 41
	53	(ハ)	0.146	46.724	45.909	41- 53
	54	(ハ)	12.112	46.832	11.966	53- 54
		ハンイセキ 2A	1138.112156			
		メンセキ A	569.056078		チセキ	569.05

凡例	
イ	コンクリート杭
ロ	石杭
ハ	金属製杭
ニ	刻ミ
ホ	金属鋲
ヘ	プラスチック杭
ト	赤ペンキ
チ	

分筆前

作製者	[redacted]	昭和59年9月5日作製
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：42-2　(2/2)

A4半切に縮小

登記年月日、昭和62年8月3日

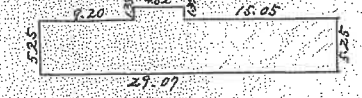
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年2月4日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

14

A4判に縮小

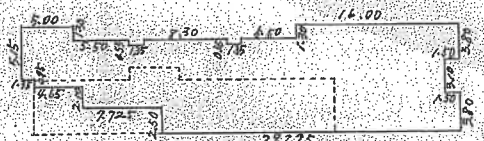
各階平面図

1 階



求積　5.25×29.07＝152.6175
　　1.35×4.82＝6.5070
　　159.1245
　　159㎡12

2 階



求積　1.30×5.00＝6.5000
　　1.30×14.50＝18.8500
　　0.55×10.50＝5.7750
　　0.55×8.30＝4.5650
　　0.55×20.00＝11.0000
　　3.00×1.35＝4.4550
　　4.25×4.65＝19.7625
　　6.35×7.725＝49.05375
　　8.85×27.775＝245.80875
　　2×3.80×1.50＝11.4000
　　377.1700
　　377㎡17

建物図面
各階平面図 1/2

家屋番号	177-1
建物の所在	豊中市名神口1丁目177番地6、177番地1

62.8.3

262922



対象物件3

作製者	[redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

和62年8月1日作製

（弘文堂印刷納）

請求番号 42-3　(1/2)

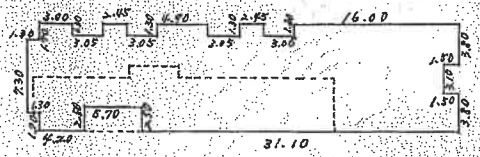
登記年月日：昭和62年8月3日

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。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年2月4日　大阪法務局天王寺出張所
登記官

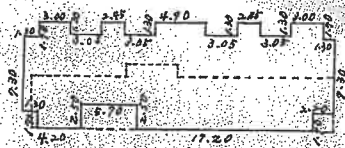
15

各階平面図

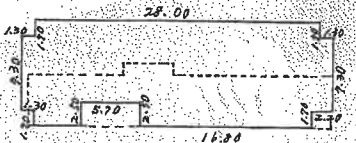
3階



4階、5階、6階各階同型



7階



作製者	[redacted]	縮尺	1/500

62年 8月 1日作製）

（法文堂印刷株）

建物図面
各階平面図 2/2

家屋番号	ハフ一ノ
建物の所在	豊中市名神口1丁目177番地6、177番地1

62.8.3

262923

求積　7.30×1.30＝9.4900
1.30×3.00＝3.9000
2×1.30×2.45＝6.3700
1.30×4.90＝6.3700
1.30×14.50＝18.8500
9.40×4.20＝39.4800
6.90×5.70＝39.3300
9.40×29.60＝278.2400
2×3.80×1.50＝11.4000
413.4300
413㎡43

求積　7.30×1.30＝9.4900
2×1.30×3.00＝7.8000
2×1.30×2.45＝6.3700
1.30×4.90＝6.3700
9.40×4.20＝39.4800
6.90×5.70＝39.3300
9.40×17.20＝161.6800
7.70×0.90＝6.9300
7.30×1.30＝9.4900
286.9400
286㎡94

求積　1.70×28.00＝47.6000
1.30×7.30＝9.4900
4.20×9.00＝37.8000
5.70×6.50＝37.0500
16.80×9.00＝151.2000
2.20×7.30＝16.0600
299.2000
299㎡20

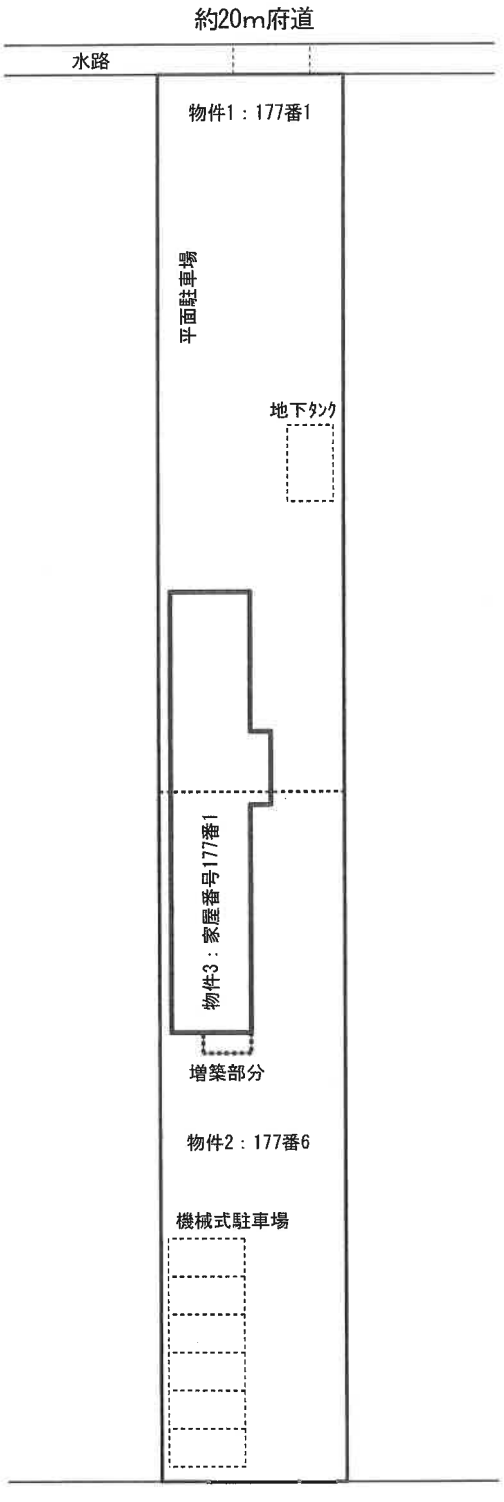
申請人	[redacted]	縮尺	1/

請求番号：42-3

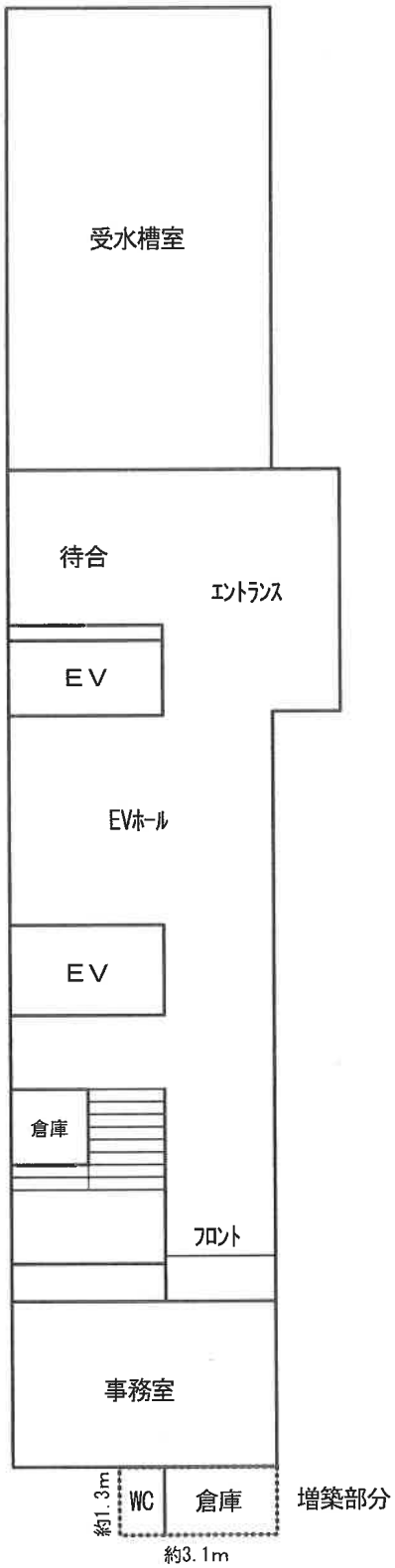
(2/2)

A4判に縮小

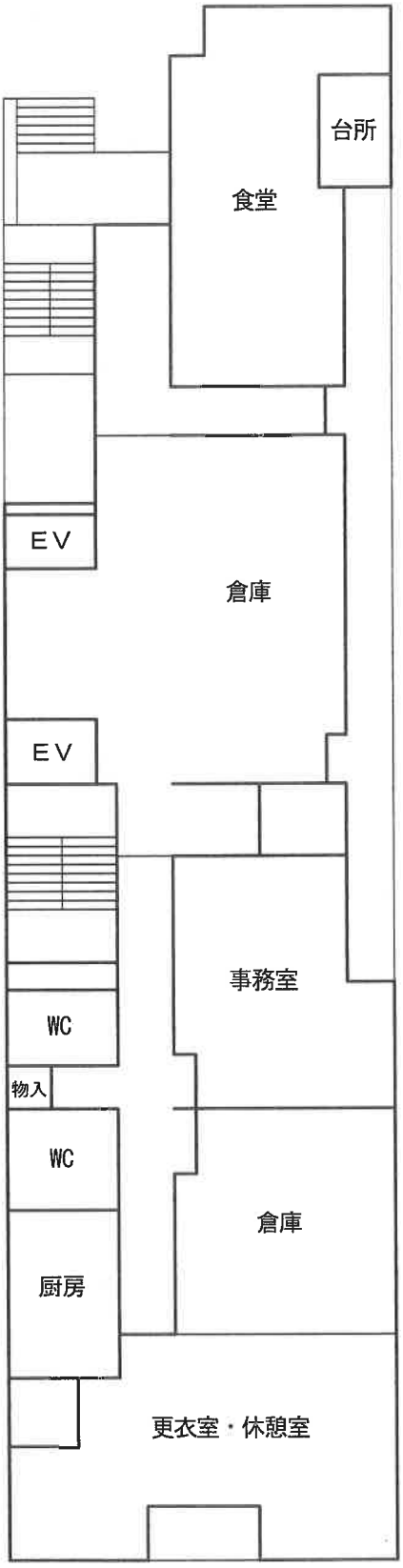
土地建物位置関係図（略図）



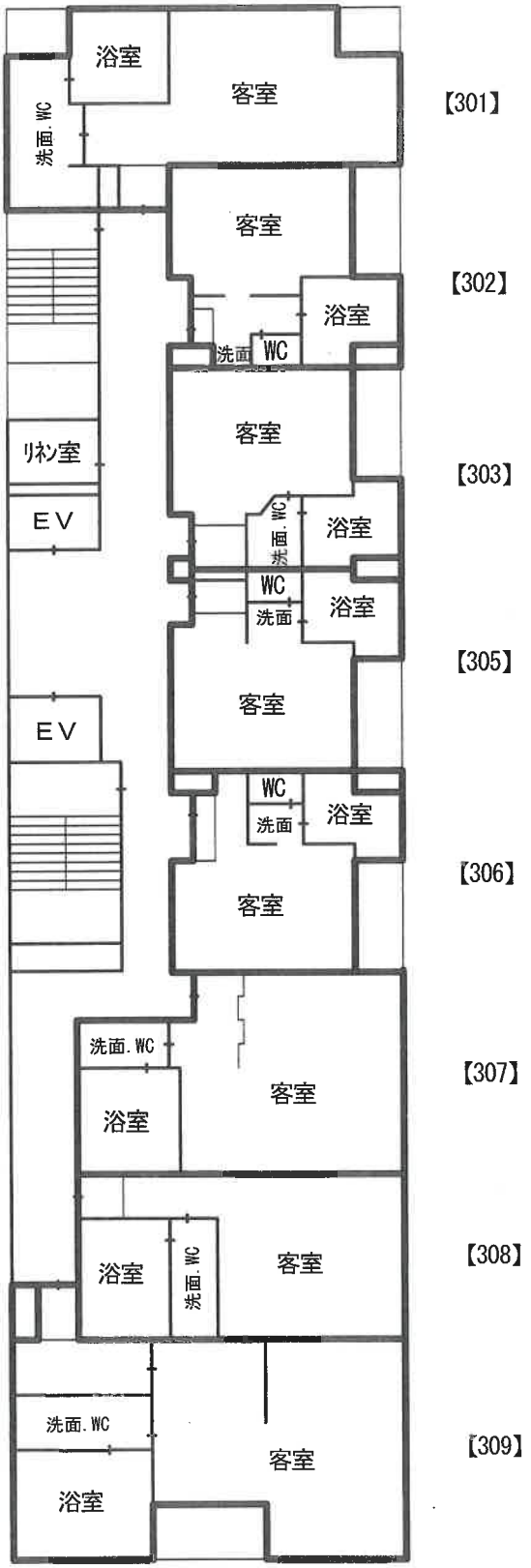
間取略図（1F）



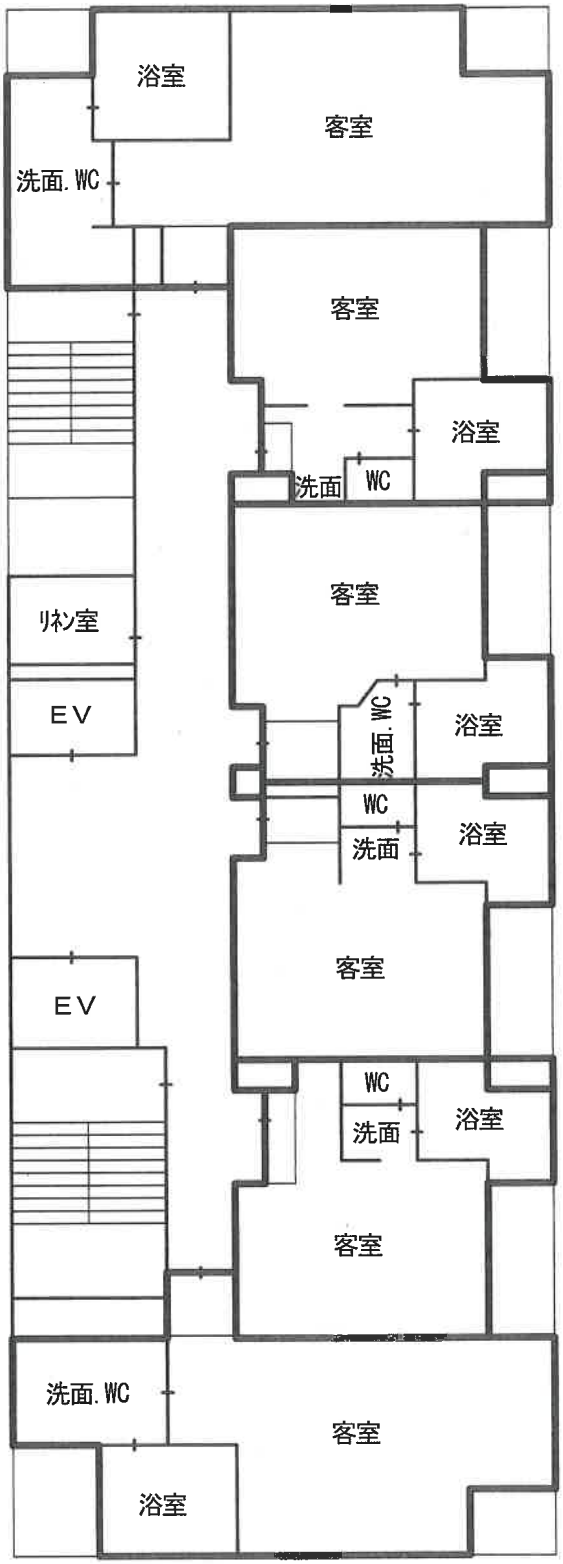
間取略図（2F）



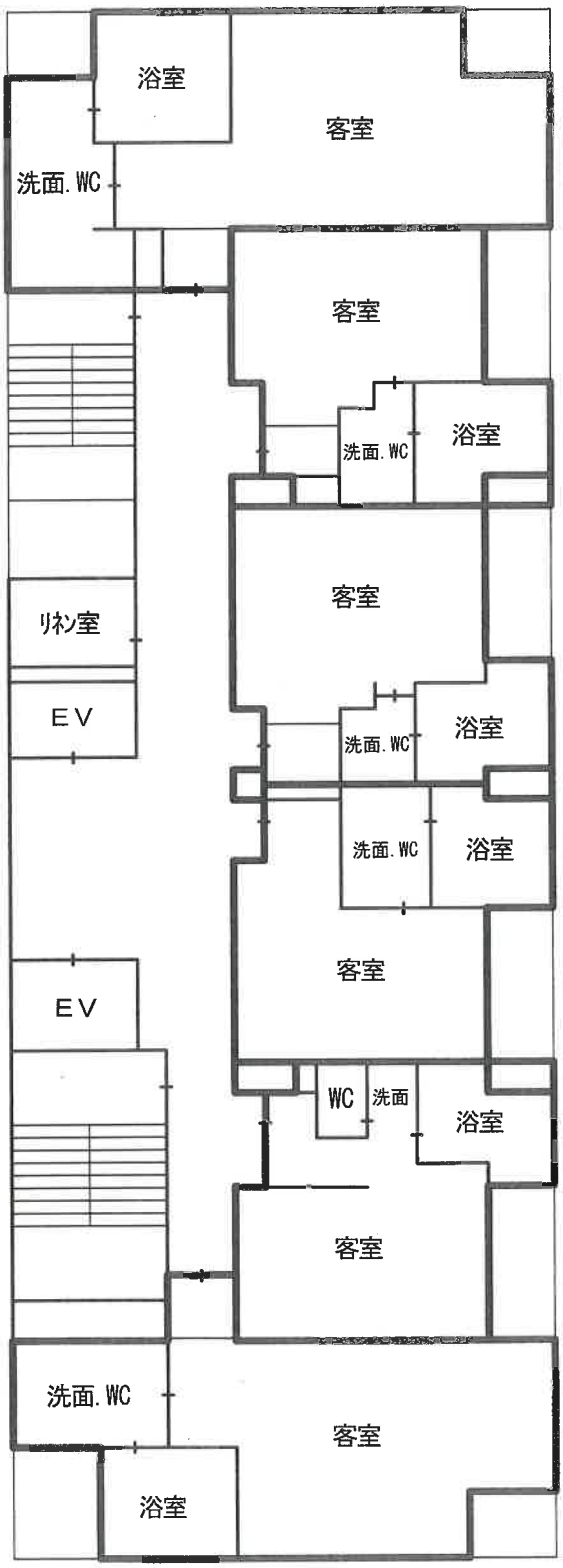
間取略図（3F）


浴室
客室
洗面.WC
【301】
客室
【302】
浴室
洗面
WC
客室
リネン室
【303】
EV
洗面
浴室
WC
洗面
浴室
【305】
客室
EV
WC
洗面
浴室
【306】
客室
洗面.WC
客室
浴室
【307】
浴室
洗面.WC
客室
【308】
洗面.WC
客室
浴室
【309】

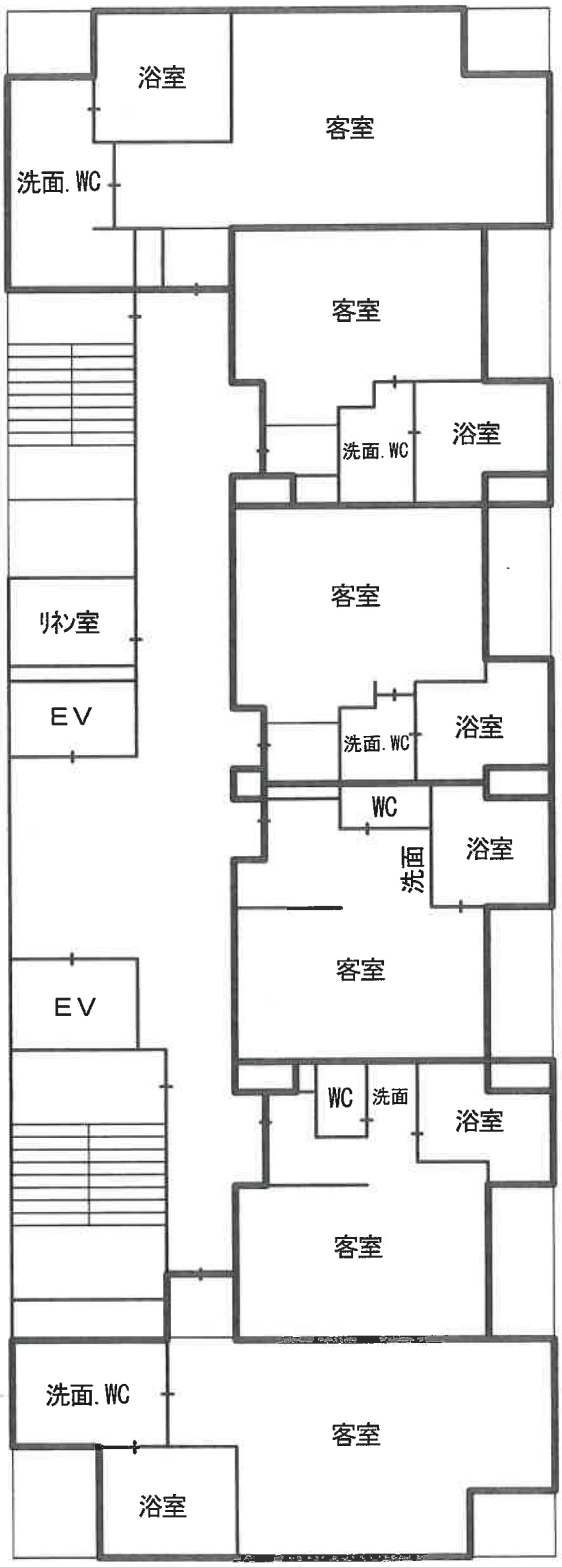
間取略図（4F）


浴室
客室
洗面.WC
【401】
客室
【402】
浴室
洗面
WC
客室
リネン室
EV
【403】
洗面.WC
浴室
WC
洗面
浴室
【405】
客室
EV
WC
洗面
浴室
【406】
客室
洗面.WC
客室
【407】
浴室

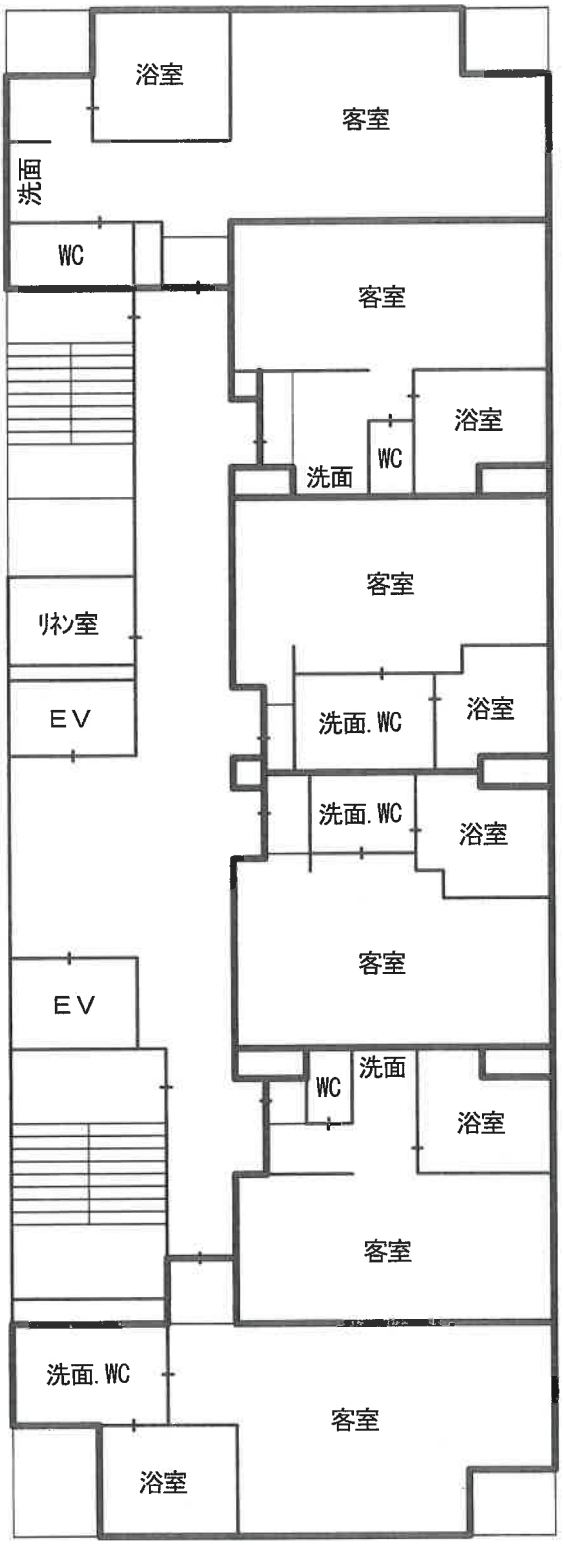
間取略図（5F）


浴室
客室
洗面.WC
【501】
客室
洗面.WC
浴室
【502】
客室
リネン室
EV
洗面.WC
浴室
【503】
洗面.WC
浴室
【505】
客室
EV
WC
洗面
浴室
【506】
客室
洗面.WC
客室
浴室
【507】

間取略図（6F）


浴室
客室
洗面.WC
【601】
客室
【602】
洗面.WC
浴室
客室
リネン室
EV
【603】
洗面.WC
浴室
WC
浴室
洗面
【605】
客室
EV
WC
洗面
浴室
【606】
客室
洗面.WC
客室
【607】
浴室

間取略図（7F）


浴室
客室
【701】
洗面
WC
客室
【702】
浴室
洗面
WC
客室
リネン室
【703】
EV
洗面.WC
浴室
洗面.WC
浴室
【705】
客室
EV
洗面
WC
浴室
【706】
客室
洗面.WC
客室
【707】
浴室

間取略図（RF）

