

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
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)	住 所 (フリガナ)
	氏 名 (印)
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	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 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

- 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。
- 役員氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 2 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 場 所	令和 8 年 10 月 16 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 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 9 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	12,830,000 10,264,000		2,566,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市豊原町 1 2 4 番地 3

建物の名称 アップルガーデン茨木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊原町 1 2 4 番 3 の 9 1 2

建物の名称 9 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 7 . 0 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茨木市豊原町 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 2 2 3 . 6 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 1 2 4 2 7 8 分の 6 9 7 8



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市豊原町 1 2 4 番地 3

建物の名称 アップルガーデン茨木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊原町 1 2 4 番 3 の 9 1 2

建物の名称 9 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 67.03 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茨木市豊原町 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 10223.63 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2124278 分の 6978



令和8年(ケ)第21号
令和8年3月6日受理
令和 年 月 日提出
8.4.30

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市豊原町 1 2 4 番地 3

建物の名称 アップルガーデン茨木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊原町 1 2 4 番 3 の 9 1 2

建物の名称 9 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 7 . 0 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茨木市豊原町 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 2 2 3 . 6 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 1 2 4 2 7 8 分の 6 9 7 8



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		茨木市豊原町9-20-912 アップルガーデン茨木	
建 物		物件1	
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：		
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住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 10,500円 修繕積立金 9,400円		令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R1年9月分～R8年4月分 計1,592,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	アパココミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「アップルガーデン茨木」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 目的土地には駐車場が259台分（うち分譲108台）存在する。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 目的土地上に電柱が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- (4) 共用廊下側にトランクルームが存在する。
- (5) 目的建物が所在する一棟の建物の1階に自動販売機が存在する。

(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
茨木市役所固定資産税 課職員 マンション管理会社	目的建物の課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。 (代理人からの照会回答書の要旨) 目的建物については、管理規約等に基づき、違約金（弁護士費用）及び未払金に対する遅延損害金を買受人に請求することができます。令和8年4月8日時点において、これらの債権額が1,539,293円となっています。

(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

目的建物内には、A及びBを受取人とする宅配物が複数存在する一方、債務者が使用していた形跡は発見できなかった。債務者の現住所が目的建物とは異なることなどから、従前、A又はBが目的建物を占有していた可能性が高いものの、債務者等からの陳述が得られないことから明確な事実関係は不明である。ただし、立入調査等の結果によれば、A又はBの占有は失われており、債務者が空き家状態で目的建物を占有していると考えるのが相当である。

(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
8年 3月 9日 9:10-9:40	茨木市役所	道路及び課税関係調査
8年 3月 9日 10:00-10:20	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 3月 9日 11:10-11:25	大阪法務局北出張所	公函等調査
8年 3月 9日 11:45-11:50	中之島図書館	物件確認
8年 3月 9日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 3月 9日	執行官室	照会書送付（債務者）
8年 3月 9日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 4月 6日 15:10-15:50	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、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

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和8年3月9日 大阪法務局北出張所

登記官

(7 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号

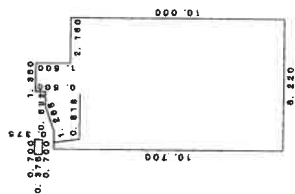
豊原町
124番3の912

建物の所在

茨木市豊原町124番地3

専有部分の建物 9階
建物の名称 912

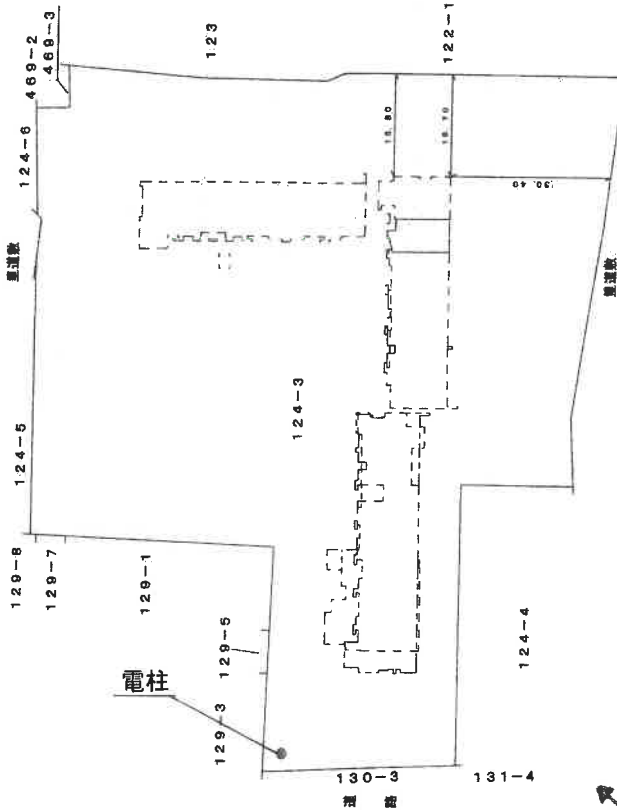
建物の存する部分 9階部分



A 4 判 に 縮 小

←○写真撮影場所・方向

電柱



求 積 量

1. 350 x 1. 600	=	2. 160000
0. 375 x 0. 700	=	0. 262500
(0. 692 + 1. 892) x 0. 400 / 2	=	0. 545000
2. 710 x 0. 700	=	1. 897000
6. 220 x 10. 000	=	62. 200000
合 計	=	67. 036500
床面積	=	67. 03㎡

作 成 者

縮 尺

1 / 250

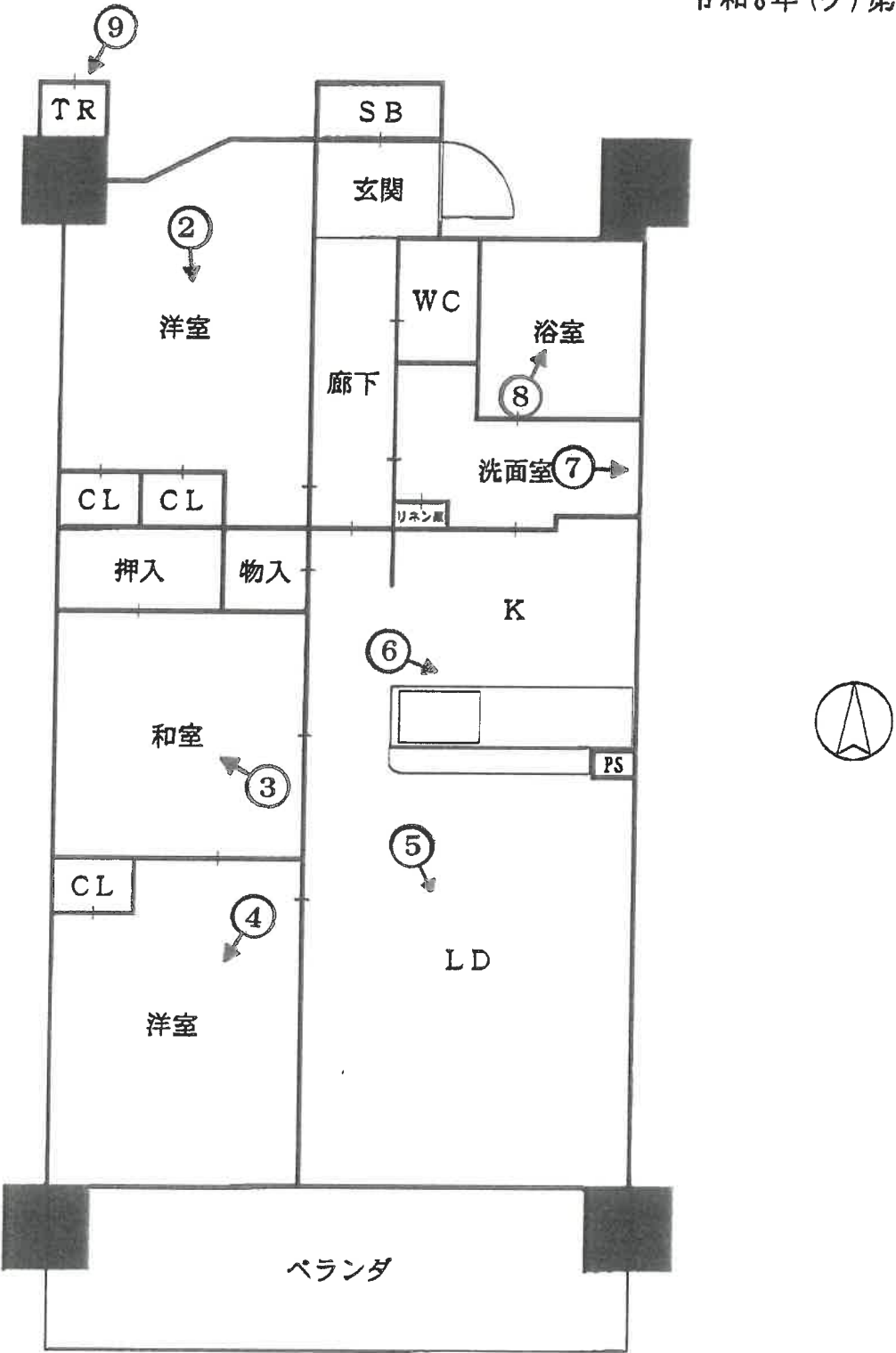
申 請 人

縮 尺

1 / 1000

【間取略図】

令和8年(ケ)第21号



(+○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



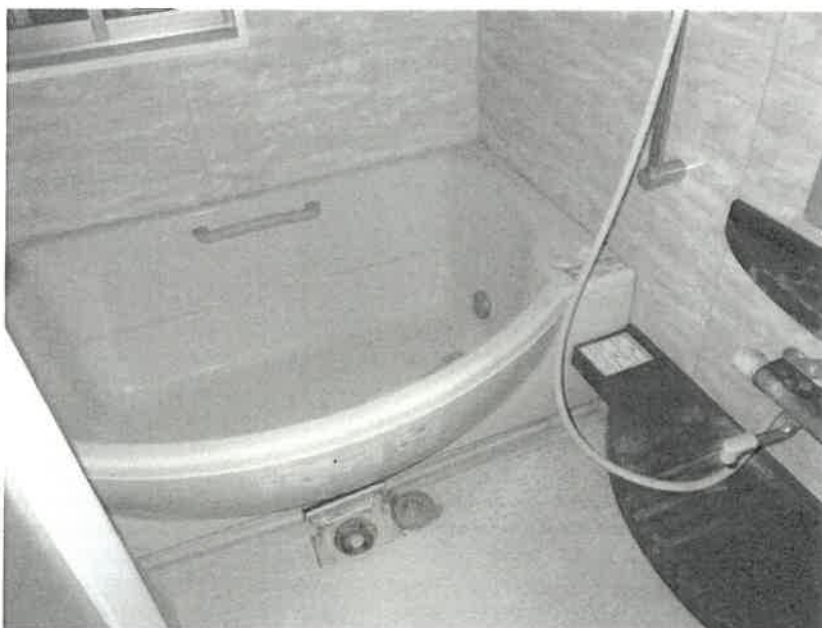
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

トランクルーム

令和8年（ケ） 第21号
令和8年4月6日 現地調査
令和8年4月21日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(敷地権 (所有権) 付マンション)

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,830,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 敷地権の目的である土地（符号1）は、一棟の建物、駐車場及び駐輪場等の敷地に供されている。 ・ 敷地権の目的である土地には、電柱が存している。		

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

位置・交通	J R 東海道本線 茨木駅 北西方		道路距離	約3.9km
	(別添「受命物件の位置図」参照)			
	阪急バス 宿川原停留所 北方		道路距離	約340m
付近の状況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域			
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	第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地		
画地条件	規模	10,223.63㎡		
	形状	不整形		
	間口・奥行	間口約36m(西側)・奥行約128m		
	高低差等	ほぼ平坦		
接面道路の状況	西側	幅員約9.2m市道(建築基準法第42条1項1号)		
	北側	幅員約6.3m市管理道路(建築基準法上、非道路)		
	接道状況	二方路・ほぼ等高接面		
土地の利用状況等	現況	共同住宅		
	北側	工場、道路		
	東側	工場		
	南側	公園、水路		
	西側	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、隣接地が工場の敷地として利用されていると思われることから、もらい汚染の可能性が認められる。 但し、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。			
特記事項	特になし			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アップルガーデン茨木	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 252戸) ※ 居宅	
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) 平成21年1月9日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき14階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	吹付タイル、タイル貼等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター (3基)、駐車場 (151台 : 2,000～5,000円/月)、 駐輪場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合 : 有, 名称 : アップルガーデン茨木管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : アパコミュニティ株式会社 管理形態 : 日勤 (月～日 : 9時～17時)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	修繕積立金 (令和8年2月28日現在) : 130,233,666円 検査済証有り。 回答照会時点において、駐車場の空きは有り。 回答照会時点において、改修計画は無し (令和5年12月に実施済のため)。 駐車場は、上記賃貸駐車場以外に分譲駐車場が108台有る。 1階に飲料自動販売機が設置されている。 一棟の建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	9階 (912号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	67.03㎡ (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室等
	その他	ー
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費	10,500 円 (月額)
	修繕積立金	9,400 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年4月8日現在) 1,592,000 円 (令和元年9月～令和8年4月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	上記の滞納額以外に、違約金774,629円 (令和元年9月～令和8年4月分)、遅延損害金764,664円 (令和元年9月～令和8年4月分)がある。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
350,000	67.03	0.54	12,669,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約28年

観察減価 15%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年} / (\text{経過年数} 17\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.54\end{aligned}$$

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
177,000	1.00	10,223.63	1.00	$\frac{6,978}{2,124,278}$	5,944,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木9-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 176,000\text{円/㎡} & \times 102.4/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 177,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ※1	規模	形状 ※2	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

※1：角地 ※2：不整形

◇地域格差：	街路 ※1	接近	環境 ※2	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	0.99	1.00	1.02

※1：幅員 ※2：供給処理施設

イ 個別格差：	接面 ※1	規模	形状 ※2	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

※1：二方路 ※2：不整形

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ)×ウ)
12,669,000	5,944,000	1.01	18,799,000

ウ 個別格差：	階層 ※1	位置	品等程度 ※2	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	0.97	1.00	1.01

※1：9階 (上層階) ※2：保守管理の状態にやや劣る。

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
332, 000	1. 01	67. 03	22, 476, 000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	茨木市豊原町	茨木市豊原町
構 造	RC造	RC造
階	12F／14F	2F／14F
面 積	約67㎡	約62㎡
建築時期	平成21年1月	平成21年1月
取引時点	令和7年8月	令和5年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	343, 000円/㎡	326, 000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	343, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	321, 000
②	326, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	343, 000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮							基準階の比準価格 (円/㎡) 332, 000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 5.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,728 千円 (23.2%)	993 千円	6.0%	16,550 千円	828 千円	15,722 千円	0.78353	12,319 千円 (76.8%)	16,047 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,308	1,308	1,308	1,308	1,308	1,308
	共益費収入	132	132	132	132	132	132
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出	維持管理費	126	126	126	126	126	126
	修繕費	113	113	113	113	113	113
	公租公課	117	117	117	117	117	117
	損害保険料	19	19	19	19	19	19
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	375	375	375	375	375	375
	資本的支出	600	0	0	0	0	
	総費用合計	975	375	375	375	375	375
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益		393	993	993	993	993	993
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		374	901	858	817	778	

Ⅳ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格 (円) ア	占有減価 イ	試算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	18,799,000	1.00	18,799,000
② 比 準 価 格	22,476,000	1.00	22,476,000
③ 収 益 価 格			16,047,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	21,465,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
21,465,000	0.97	0.70	0.88	0	12,830,000

イ 市場性修正：土壌汚染リスクを考慮した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価 (敷金等)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木9-2

所 在 : 大阪府茨木市藤の里1丁目182番1「藤の里1-1-15」
価 格 : 176,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 茨木駅 北西方 3.8km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 9,717㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南 20m国道、東 側道
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 : 国道沿いに流通業務施設が立地する地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 615,803,698円 (土地 [符号1] : 6978/2124278) ※1
: 783,426円 (土地 [符号1] : 6978/2124278) ※2
: 6,510,711円 (家屋)
※1 : 10,210.64㎡ ※2 : 12.99㎡

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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市豊原町124番地3

建物の名称 アップルガーデン茨木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊原町124番3の912

建物の名称 912

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.03平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茨木市豊原町124番3

地 目 宅地

地 積 10223.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

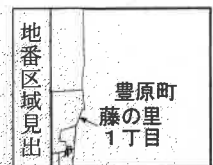
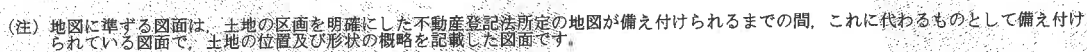
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2124278分の6978



【受命物件の位置図】





A 藤の里1丁
B 目豊原町

請 求 部 分	所 在 茨木市豊原町				地 番 124番3	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 項

令和7年12月17日
大阪法務局北大阪支局
8960 登記官

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。
令和7年12月17日 大阪法務局北大阪支局

大阪法務局北大阪支局

登品官

地圖整理番号: M48961

 $(1/2)$ 

登記年月日：平成20年12月8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。
令和7年12月17日 大阪法務局北大阪支局 登記官

地積測量図

123-3, 124-4
123-5, 124-6

地番

茨木市豊原町

土地の所在

2/2

地番 124-4					
地番	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
560 全図	121.366	108.617	108.617	-18.782	-2148.661494
548 全図	96.687	107.443	107.443	-24.024	-2361.210632
549 全図	57.332	124.012	124.012	-0.458	-66.549472
550 全図	98.201	131.945	131.945	-1.968	-220.084260
551 全図	95.664	142.452	142.452	-0.876	-124.787982
552 全図	95.328	148.055	148.055	-0.987	-67.297872
553 全図	96.277	167.817	167.817	-0.078	-12.508728
554 全図	96.247	158.491	158.491	21.162	3383.986642
552 井印	116.438	160.501	160.501	26.109	4190.620609
		倍面積		2343.608649	
		倍面積		1171.8029716	
		地		1171.80	

地番 124-5					
地番	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
563 全図	109.778	188.024	188.024	1.191	188.206894
576 全図	187.178	187.812	187.812	-0.323	-997.845276
577 全図	192.455	206.483	206.483	-1.834	-319.812922
572 全図	186.644	192.411	192.411	3.632	678.896682
573 全図	196.987	177.278	177.278	3.134	621.589252
		倍面積		105.733490	
		倍面積		52.8666480	
		地		52.86	

地番 124-6					
地番	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
578 全図	101.691	216.677	216.677	-2.994	-833.727838
578 全図	100.492	236.412	236.412	0.898	211.115916
568 全図	192.584	236.555	236.555	2.878	680.802290
569 全図	193.370	220.259	220.259	0.602	132.992306
570 全図	193.186	218.488	218.488	-1.879	-366.786645
		倍面積		73.699729	
		倍面積		36.9906645	
		地		36.99	

小計

11455.3076040

測量成果表

地番 124-3					
地番	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
576 全図	187.178	187.812	187.812	-40.487	-8300.812884
578 全図	187.178	187.812	187.812	-39.810	-8068.396840
544 全図	187.258	110.473	110.473	3.795	419.348035
545 全図	186.783	110.302	110.302	-18.472	-2037.498544
546 全図	188.786	108.867	108.867	-30.856	-3366.998042
547 全図	126.127	108.786	108.786	-17.440	-1897.402240
550 全図	121.355	108.817	108.817	-8.688	-843.664498
552 井印	116.439	160.501	160.501	-26.109	-4190.620609
551 全図	95.247	188.491	188.491	-21.761	-3448.828951
554 全図	94.678	171.129	171.129	-9.386	-1806.316794
555 全図	88.861	206.078	206.078	-8.982	-1981.001975
556 全図	88.696	207.037	207.037	-5.024	-1046.163888
557 全図	80.837	249.337	249.337	-5.392	-1238.668104
557 全図	80.304	231.735	231.735	-0.375	-86.006626
558 全図	80.482	239.176	239.176	38.757	3037.102232
559 全図	119.081	236.834	236.834	46.808	10848.128706
560 全図	126.271	237.870	237.870	13.368	3182.962860
561 全図	132.459	238.082	238.082	9.431	3245.163722
562 全図	138.702	236.990	236.990	16.812	3984.378880
563 全図	149.271	238.400	238.400	23.450	6950.480000
564 全図	169.152	239.421	239.421	26.021	6229.973641
565 全図	176.252	242.173	242.173	24.722	5987.000605
566 全図	183.874	243.839	243.839	6.878	2187.634881
567 井印	184.271	235.868	235.868	6.618	1891.768584
579 全図	190.492	235.432	235.432	7.450	1784.177040
578 全図	191.881	216.677	216.677	0.692	108.771854
571 全図	190.994	216.847	216.847	0.764	164.807108
577 全図	192.466	206.483	206.483	6.184	1289.858872
		倍面積		20447.478346	
		倍面積		10223.6391730	
		倍面積		10223.63	

作成者

申請人

11月26日作成

縮尺 1/

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。
令和7年12月17日 大阪法務局北大阪支局

登品知

地圖整理番号：M48962

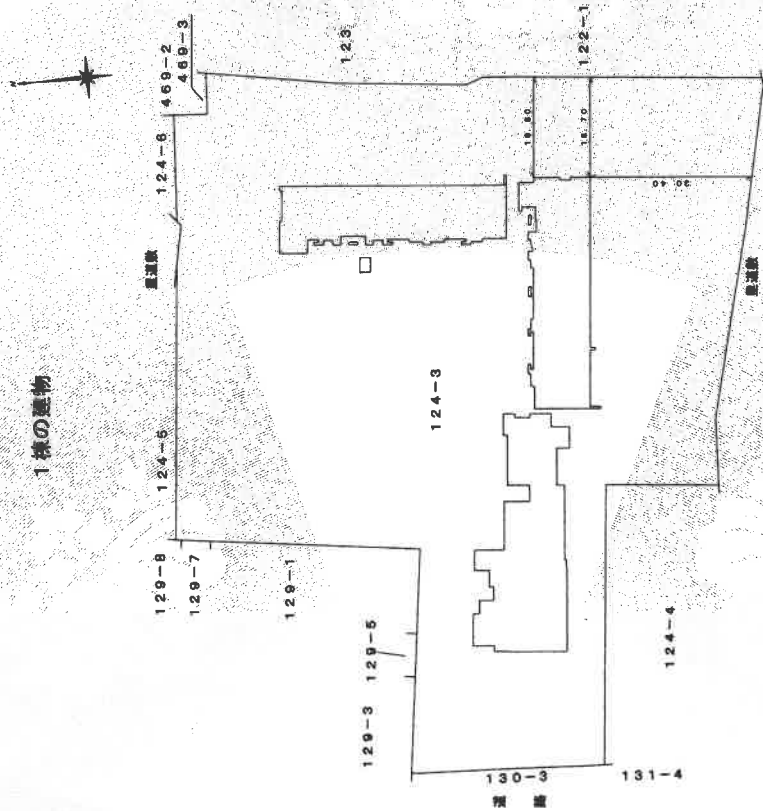
(1/3)

各階平面圖

アップルガーデン豪木	1棟の建物の名称
------------	----------

面圖
圖面
物平
階
建各

茨木市豊原町124番地3



作成者

	尺	縮
--	---	---

申請人

縮尺	$\frac{1}{1000}$
----	------------------

A 3 から A 4 に縮小

建物の所在 茨木市豊原町 1 2 4 番地 3

アップルガーデン養木

1棟の建物の名称

茨木市豊原町 1 2 4 番地 3

3~13階平面図(各階同型)



作者

申請人

縮尺	1 / 500
----	---------

縮尺 1/500

【間取略図】

令和8年(ケ)第21号

