

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。

○入札書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。

○陳述書には、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。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 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（略）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。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 7年12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26日 午前11時00分まで
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買受申出保証額を振り込んだ旨の 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, 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又は買受けについて農地法上の許 可若しく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 7年 11月19日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市草内当ノ木 1番地15、1番地20

建物の名称 ヌーベル・アミ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 当ノ木 1番15の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 49.86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 京田辺市草内当ノ木1番15

地 目 宅地

地 積 358.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内当ノ木1番20

地 目 宅地

地 積 96.96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 1万分の411



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の411



物件明細書

令和 7年 6月16日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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 京田辺市草内当ノ木 1番地15、1番地20

建物の名称 ヌーベル・アミ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 当ノ木 1番15の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 49.86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 京田辺市草内当ノ木1番15

地 目 宅地

地 積 358.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内当ノ木1番20

地 目 宅地

地 積 96.96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 1万分の411



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の411



令和6年(ケ)第218号
令和7年1月31日受理
令和7年6月 3日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 京田辺市草内当ノ木 1 番地 15、1 番地 20

建物の名称 ヌーベル・アミ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 当ノ木 1 番 15 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 5 階部分 49.86 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 京田辺市草内当ノ木 1 番 15

地 目 宅地

地 積 358.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内当ノ木 1 番 20

地 目 宅地

地 積 96.96 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 1 万分の 411



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の411



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
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が異なる (☐ 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居宅(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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 7,900円 修繕積立金 6,580円 組合費 400円 令和7年2月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年4月分～令和7年3月分 計535,680円 ☐ 不明
管理費等照会先	エム・ケイ企画株式会社
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり
敷 地 権	符号1、2
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成7年10月	
最初の契約等	契約日	平成7年頃	
	期間	平成7年頃から ☐ 年 月 日まで 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	平成7年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等		
		毎月 金 円 (毎月 日迄 月分支払)	
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

目的物件の状況

- 1 添付した写真のとおり
- 2 目的物件の公簿上の床面積は49.86㎡であるが、固定資産公課証明書の評価床面積は、共用部分の按分面積も含めて59.42㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。
- 3 目的物件が所在するマンション（ヌーベル・アミ田辺）のエントランスの集合ポストにローマ字表記による占有者の姓の表示がある。
- 4 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。
- 5 敷地権の目的たる土地の状況
 - (1) 符号1、2の土地は西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 符号1、2の土地は、一体として目的物件が所在するマンションの敷地として利用されている。
 - (3) 符号1、2の土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 私は目的物件の購入時に住宅ローンの審査が通らなかったため、住宅ローンを組んでもらうために、所有者から名義を借りました。 2 所有者とは住宅ローンの支払いやマンションの管理費等について、毎月私が所有者の口座に入金する方法で支払う約束をしました。 3 当初は目的物件に私が住んでいました。私は自営でお店をやっており、私が目的物件から引っ越した後は、店の従業員に目的物件に住んでもらったり、私の息子に使わせたりしました。現在は3年程前から目的物件は使用しておらず、建物内には、私の物が置いてありますし、以前使用していた従業員や息子の物も残っていると思います。 4 所有者は目的物件を一度も使用したことはなく、鍵も持っていません。
■ 管理会社 担当者	1 管理規約に民泊禁止の規定があります。 2 ペットの飼育は不可です。 3 規約共用部分には駐車場、駐輪場があります。 4 管理費等以外に水道料を徴収しています。なお、水道料の滞納分は基本料金の合計67,064円です。

(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

- 1 目的物件の状況は地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛に照会文書を送付したが、所有者から回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Aが目的物件を居宅（空き家）として使用していることが認められ、3、4ページのとおり認定した。なお、Aの占有権原については、Aから目的物件の住宅ローン及び管理費等の毎月の支払いをしていた旨の陳述があるが、所有者との契約書が存在せず、所有者からの回答もないため、不明である。

(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
7年2月12日 9:30-9:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年2月13日	当庁	管理会社宛照会文書送付
7年2月18日	当庁	A宛照会文書送付
7年2月19日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年3月7日 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 Aと面談
7年6月2日 18:10-18:30	当庁	Aに電話聴取

(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。

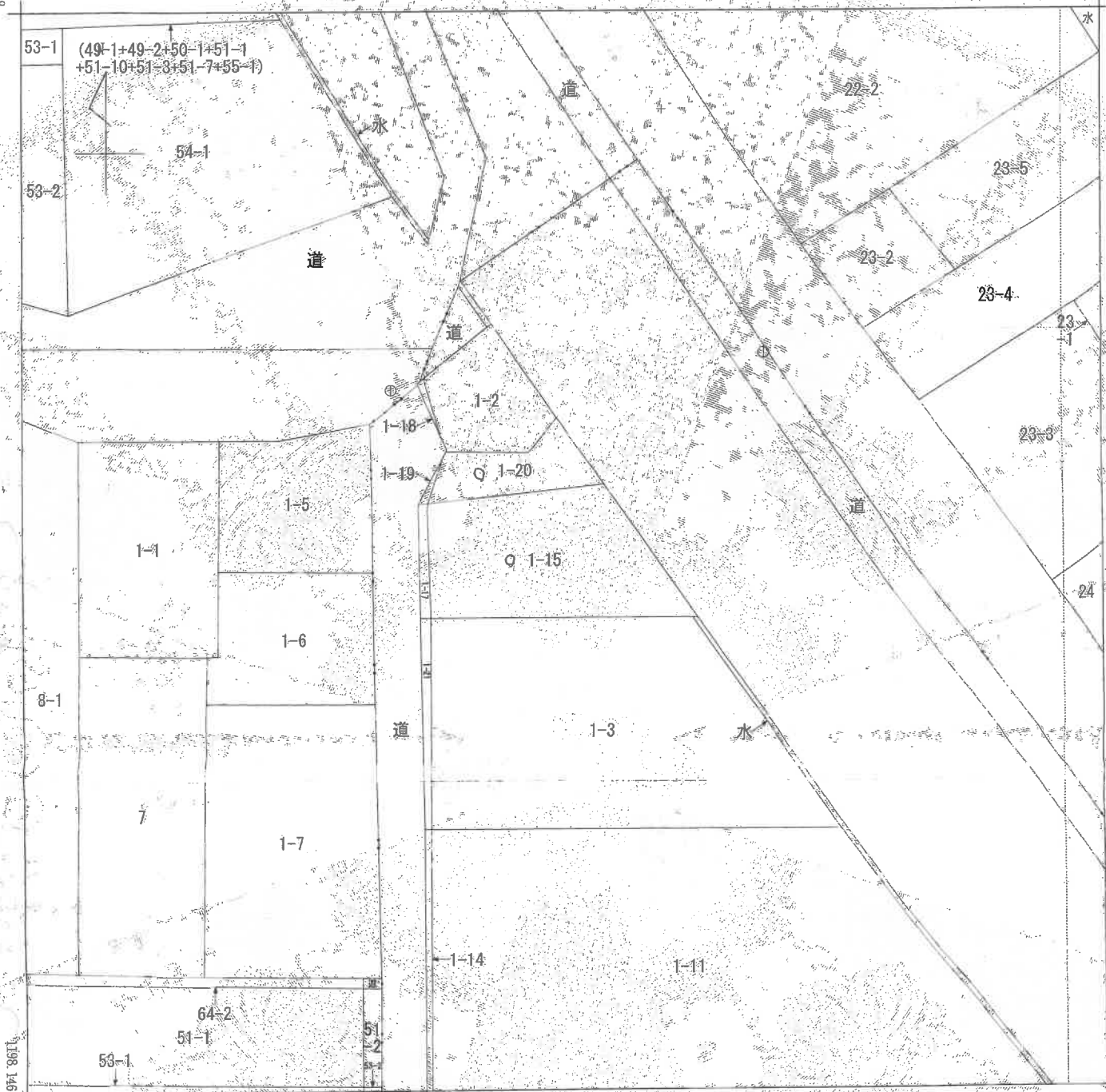
☒ 令和7年3月7日

目的物件の調査時にAが立ち会ったが、目的物件の鍵を持参せず、目的物件は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、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

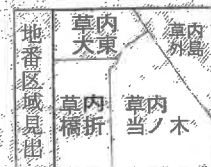
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19181.400 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	京田辺市草内当ノ木				地番	1番15		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和6年12月10日

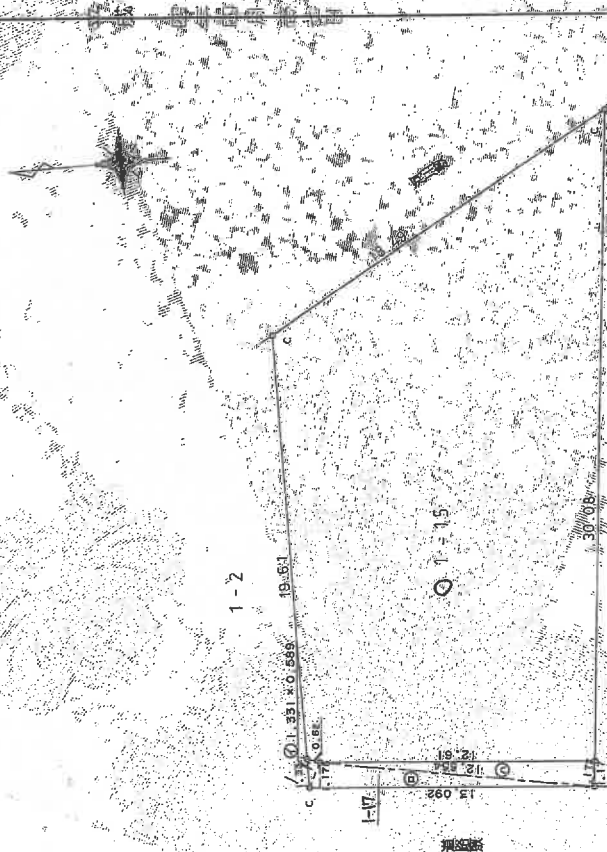
東京法務局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

地番	1-15 1-17
土地の所在	京田辺市舞内 新田町田代町大字ノ末



主 題 表

抽籤	號碼	中獎號碼	獎金	備註
1	1331	1589	面	獎金
2	1302	1775	15,383.100	
3	12554	1722	14,830.488	
4			30,997.547	
5			15,498.7735	
6			15.49	面

現地番	④ 1-15				
公 場	374.22	總 計	15,498.7735		
			358.7212285		
			358.72		元

[illegible]

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

（双喜）1. 每1. 目 1.5 目作製）

薩 作

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
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局

改題品番表

登記年月日：平成7年3月9日

0202744

土地積測量所存在図

地番	1-2-20
土地の所在	東京都田辺町大字草内小学当ノ木 京田辺市草内

座標求積表(座標法)

地番：A 1-20

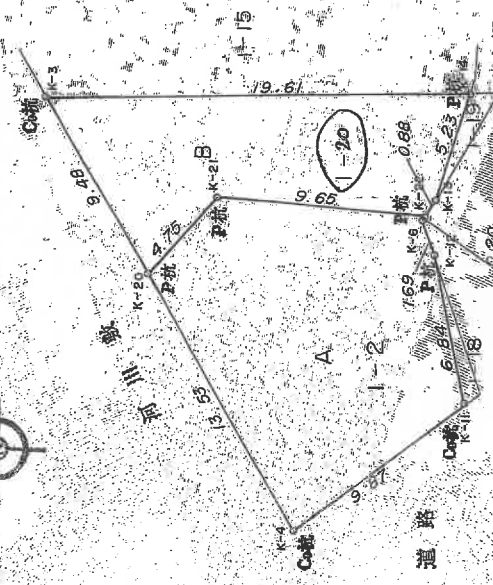
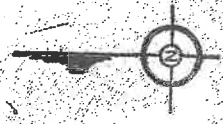
測点	X	Y	X-X	Y(Y-X-X)
K-3	524,278	501,599	14,997	7522,480783
K-20	519,559	493,314	-7,840	-3857,584760
K-21	516,438	496,805	-12,821	-6369,665115
K-22	506,388	495,808	-10,055	-4990,408470
K-13	506,372	496,594	-2,176	-1080,545084
K-14	504,662	501,516	17,905	8979,643980

合計
面積
96.96 M²

地番：A 1-2

公海	239,25886
合計	96,9620570
林地	142,2968290
地積	142,29 M ²

*使用機種：S I K O Techno-PRO 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum (Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})) / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$



平成 七年 三月 九日

作製者

申請人

平成 7 年 2 月 27 日作製

縮尺 250

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。
(京都府地方事務局宇治支局管轄)
令和 6 年 12 月 10 日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成7年6月16日

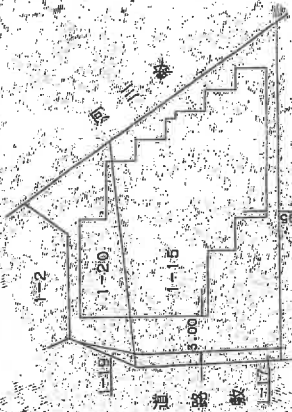
各階平面図 0204781

建築物図面

京都府京都市東山区
祇園田辺町大字草ノ木1番地15、同番地20

- 1-15-101
1-15-102
1-15-105
1-15-106
1-15-201
1-15-202
1-15-203
1-15-205
1-15-206
1-15-301
1-15-302
1-15-303
1-15-305
1-15-306
1-15-401
1-15-402
1-15-405
1-15-406
1-15-501
1-15-502
1-15-503
1-15-505
1-15-506

一棟の建物の表示



申請人

縮尺

平成7年6月14日作成

作製者

縮尺 1/500

A4判に縮小
写真撮影位置方向

平成7年6月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(京都府方法務局字法支局管理)
令和6年12月10日 東京法務局

登録

平成 七年六月拾六日

建築物図面

家屋番号 0204813
当ノ木1番1.5の502

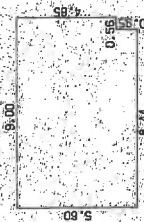
京田辺市草内
御喜郡田辺町大字草内小字当ノ木1番地15、同番地20

各階平面図

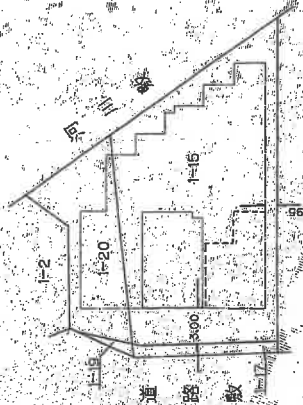
登記年月日：平成7年6月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(京都地方支務局字治支局管轄)
令和6年12月10日 東京支務局

専有部分の建物の表示



5.80	×	8.44	=	47.2840
4.66	×	0.56	=	2.6040
合計				49.8880
内面積				49.8880



建物の存する部分

申請人

250

平成 年 月 日

作製者

登記年月日：平成7年6月16日

0204732

(1) 各階平面図

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。
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局

登記号

A4判に縮小

平成 七年六月十六日

建物図面

家屋番号

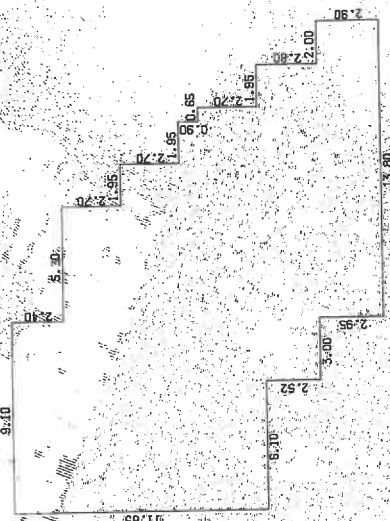
京田辺市置内

建物の所在
松壽郡田辺町大字置内小字当ノ木1番地15、同番地20

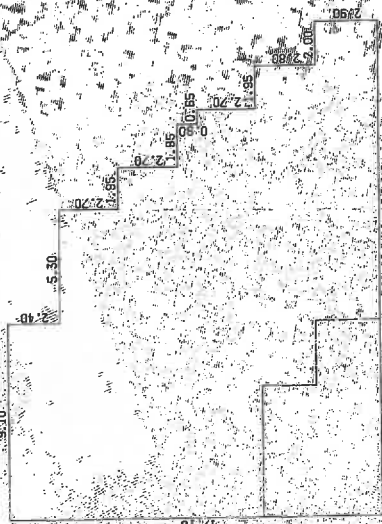
1-15-101
1-15-102
1-15-105
1-15-106
1-15-101
1-15-102
1-15-103
1-15-105
1-15-106
1-15-101
1-15-102
1-15-103
1-15-105
1-15-106
1-15-101
1-15-102
1-15-103
1-15-105
1-15-106
1-15-101
1-15-102
1-15-103
1-15-105
1-15-106

1 階
一棟の建物の表示

2 階、3 階、4 階、5 階同型



14.85	×	6.30	=	70.9430
14.15	×	5.30	=	42.4500
14.70	×	5.30	=	77.9100
12.00	×	1.95	=	23.4000
9.30	×	1.95	=	18.1350
8.40	×	0.85	=	5.4600
5.70	×	1.95	=	11.1150
2.90	×	2.00	=	5.8000
合計				255.2130
床面積				255.21㎡



17.70	×	9.00	=	159.3000
14.70	×	6.30	=	77.9100
12.00	×	1.95	=	23.4000
9.30	×	1.95	=	18.1350
8.40	×	0.85	=	5.4600
5.70	×	1.95	=	11.1150
2.90	×	2.00	=	5.8000
合計				297.1300
床面積				297.13㎡

申請人

1/250

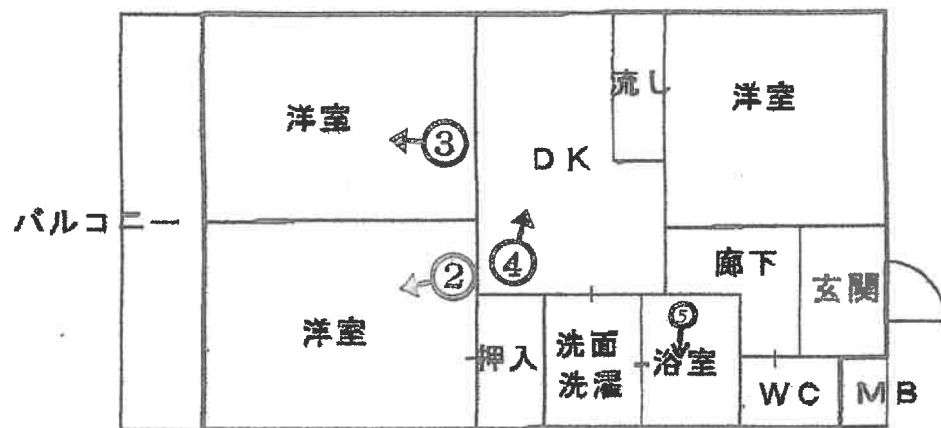
7 年 6 月 16 日 (作成)

作成者

建物見取図



↑ 写真撮影位置方向





1



2



3



4



5

令和 6 年 (ケ) 第 218 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 3,210,000 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制約(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出来ないこと、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)等の特殊性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、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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		
	特になし		

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	近鉄京都 線「新田辺」駅の 東 方・道路距離約 1.8 km 最寄バス停「 美禅 」の 南東 方・約 460m 徒歩 約 6分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物流関連施設、共同住宅等が混在する地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 工業地域 60 % 200 % なし 第5種高度地区 第2種特別工業地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 有 (橋折遺跡)
画 地 条 件	間口 約19.0 m、奥行約 30 mの 概ね台形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	西 側幅員 約 6.6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
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、通常で敷地内への引込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。	
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	ヌーベル・アミ田辺
建物の用途	共同住宅 (総戸数 24 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 平成7年6月12日 新築 経過年数: 約 30 年 経済的残存耐用年数: 約 20 年
構造	鉄骨造 5 階建て
仕様	屋根: スレート葺 外壁: モルタル等 その他: 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 有り 名称: ヌーベル・アミ田辺 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 エム・ケイ企画(株) 管理形態 管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年2月 21 日現在 13,960,000 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し 駐車場の空き状況: 不明 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: 民泊禁止規定あり ・建築確認は受けている(平成6年8月9日、第H06認建田土000447号)が、完了検査はない。 ・建築計画概要書によると、確認を受けた敷地面積は599.56㎡であるが、現在の敷地権の目的である土地の面積は455.68㎡で、指定容積率を超過している可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨 造 1 階建て
位 置	5 階 (502 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 49.86 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、化粧板等 床 : 合板、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 特になし そ の 他 : -
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 7,900 円 修繕積立金: 6,580 円 滞 納: 有り 535,680 円 (令和7年3月31日 現在) その他: 滞納額には、組合費を含む。また、水道料の滞納として67,064円がある。
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	特になし

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
250,000	49.86	0.30	3,740,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 20 年、残価率 0.05

の耐用年数に基づく方法及び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/経済的全耐用年数}×(1－観察減価 0.30)
＝ 0.30

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
82,000	1.00	455.68	0.90	411/ 10000	1,380,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京田辺 -12

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

129,000 × 101/100 × 100/100 × 100/158 = 82,000

◇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： 方位等 (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/100 × 100/105 × 100/150 × 100/100 = 100/158

イ 個別 格差： なし等 (1.00)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ＝エ
3,740,000	1,380,000	1.00	5,120,000

ウ 個別格差： 階数, 方位等

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等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、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京田辺市草内当ノ木:地番略	京田辺市草内鐘鉦割:地番略
構造	S 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	1 階 / 7 階
面積	約 51 ㎡ (内法)	約 64 ㎡ (内法)
建築時期	平成 7年 6月	平成 9年 11月
取引時点	令和 2年 5月	令和 1年 5月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	53,600 円/㎡	133,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	53,600	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	80,000
B	133,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	99,000
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した。 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した。 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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した。									基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入) 90,000

2 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
90,000	1.00	49.86	4,490,000

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、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層，方位等

Ⅲ 収益価格の試算

本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。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、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り、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
600,000	1.00	12%	1.00	5,000,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 12% と判断した
エ その他補正 : 必要なし (1.00)

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、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	5,120,000	100%	5,120,000
② 比準価格	4,490,000	100%	4,490,000
③ 収益価格	---		5,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	4,780,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

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=カ
4,780,000	100%	80%	84%	100%	3,210,000

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向を考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 滞納管理費等を考慮した。

オ その他控除減価： なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京田辺-12)
- 所 在 : 京田辺市東鍵田18番74
- 価 格 : 129,000 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都 線「新田辺」駅の南東方、道路距離約 900 m
- 価 格 時 点 : 令和 3 年 1 月 1 日
- 地 積 : 78 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
- 防火地域の指定無
- 地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
- | | | |
|-----------|---------------------|--------------|
| 物件1: 敷地総額 | 19,661,680 円 (×持分割合 | 411 /10000) |
| 建物 | 2,155,433 円 | |

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市草内当ノ木 1 番地 15、1 番地 20

建物の名称 ヌーベル・アミ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 当ノ木 1 番 15 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 5 階部分 49.86 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 京田辺市草内当ノ木 1 番 15

地 目 宅地

地 積 358.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内当ノ木 1 番 20

地 目 宅地

地 積 96.96 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 1 万分の 411



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の411





