

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「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 8 年 7 月 22 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 8 月 6 日から 令和 8 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 20 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 9 月 3 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
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 8 年 7 月 22 日から当庁 2 階の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	9,150,000 7,320,000		1,830,000	57,923	13,343
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市河原北口 21 番地 1

建物の名称 エクセルハイツ新田辺本館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口 21 番 1 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 76.43 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 京田辺市河原北口 21 番 1

地 目 宅地

地 積 6379.69 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 1.0 万分の 762



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 京田辺市河原北口 21 番地 1

建物の名称 エクセルハイツ新田辺本館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口 21 番 1 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 76.43 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 京田辺市河原北口 21 番 1

地 目 宅地

地 積 6379.69 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 10 万分の 762



令和8(ケ)第35号

(物件1)

令和8年3月 9日受理

令和8年4月20日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市河原北口 21 番地 1

建物の名称 エクセルハイツ新田辺本館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口 21 番 1 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 76.43 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 京田辺市河原北口 21 番 1

地 目 宅地

地 積 6379.69 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 10 万分の 762



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 8,500円 修繕積立金 10,530円 水道料 京田辺市が定める水道料金に基づく 遅延損害金	2026年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2025年3月分～2026年2月分 計271,111円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1 符号1 の土地は、物件1 の一棟の建物（南棟）のほか、北棟・東棟・西棟の敷地となっているが、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1 の建物は、京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域の記載がある。

(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
管理会社担当者	本マンションは、規約共用部分として、集会所、管理人室、駐輪場、エクセルホール・談話室（南棟2階及び1階部分）があります。 本マンションは、ペットの飼育が可能で、民泊禁止規定があります。 （管理規約第69条）管理費等の未払い期間が1か月以上6か月未満の組合員には、1か月につき年利6%の遅延損害金請求可。未払期間が6か月を超えた場合、年利15%の遅延損害金を加算して請求可。遅延損害金には、督促および徴収の諸費、訴訟となった場合は、弁護士費用並びに訴訟に要した経費の請求可。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1 の建物は、所有者が居宅として使用していることが認められる。
- 2 所有者宛に照会書を送付したところ、登記済証や重要事項説明書等が返送されてきたが、回答書はなかった。登記済証等は、物件1 の建物内に差し置いて返却した。また、照会書を初回臨場時に物件1 の一棟の建物1階の集合ポストに投函し、立入調査時に物件1 の建物内玄関に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11日 14:50-15:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年3月12日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信、所有者宛照会書送付
8年4月8日 15:00-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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8日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

☐

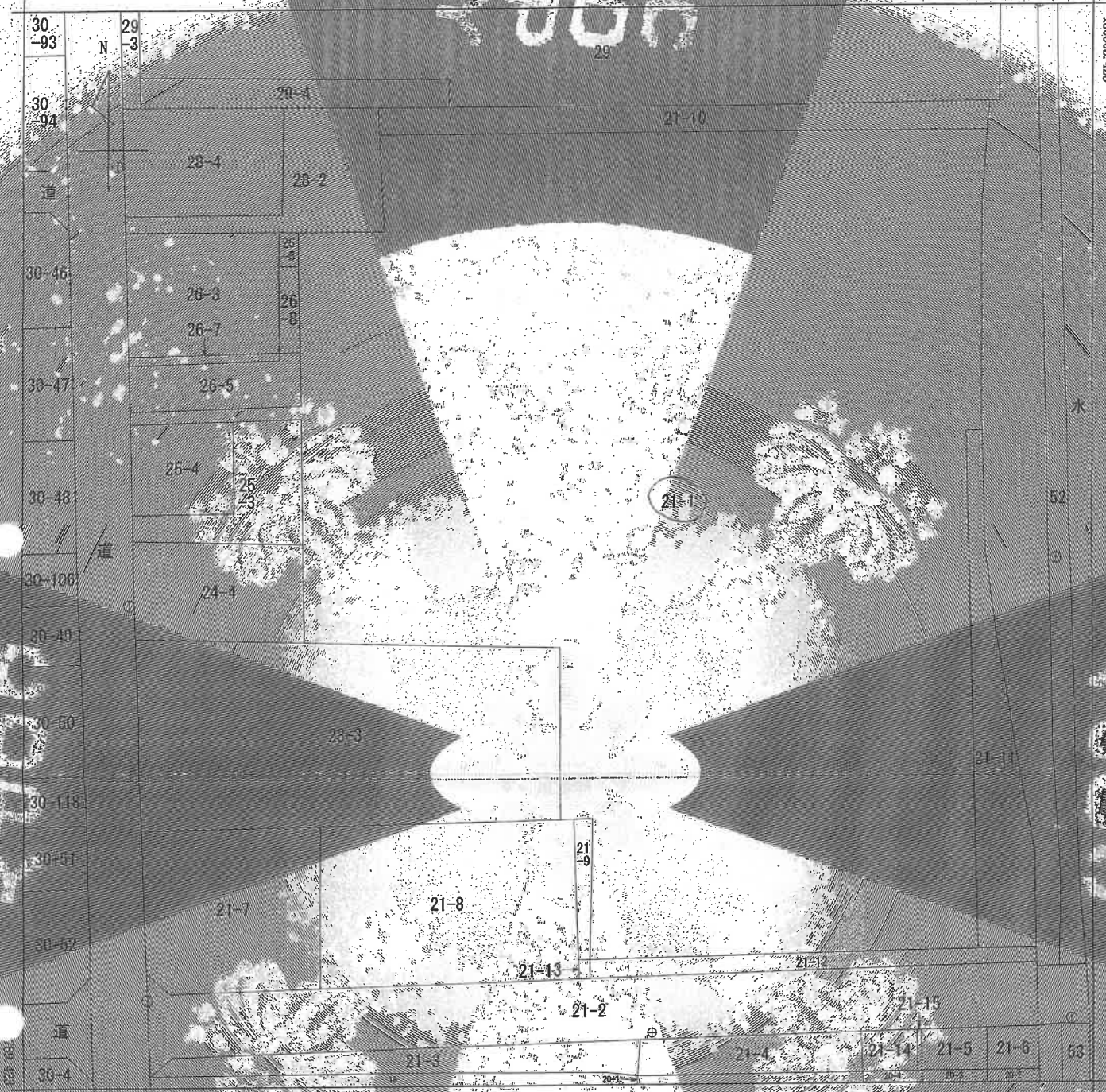
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小

(標準値種別：図上測定)

-20470.196

-130663.423



(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。

河原御影
河原北口
地番区域見出し

請求部	所在	京田辺市河原北口				地番	21番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 年月日 (原図)			縮尺		

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。

令和8年2月9日
京都地方法務局宇治支局
登記官

登記年月日：昭和56年12月11日

これは図面に記載されている内容が正確であることを証明する図面である
令和8年2月9日 京都市工務局調査課より

登記番号

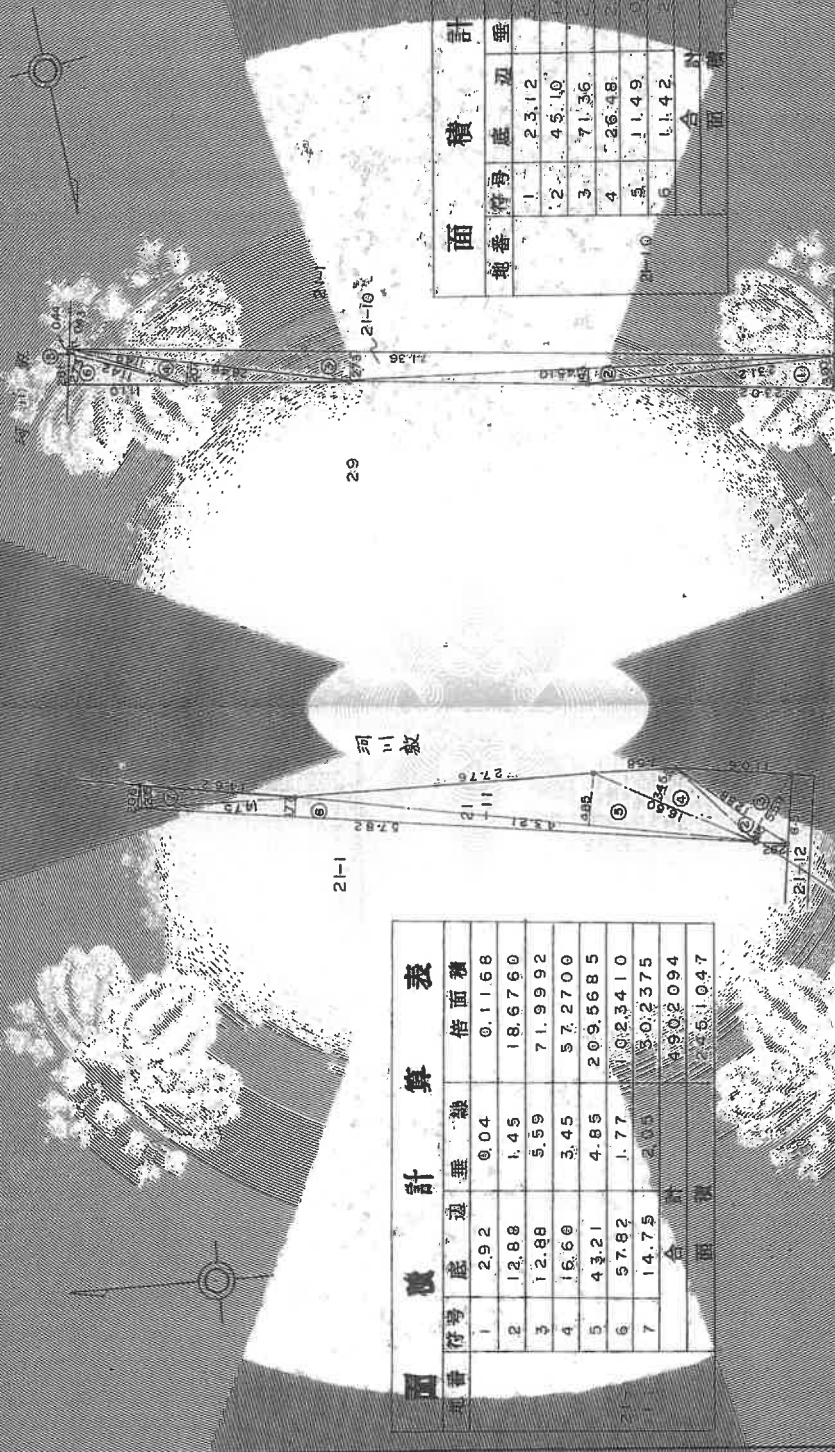
0201133

地積測量図

地番 21-1, 21-11

地積の所在 京都市河原町区太字河原町北口

京田辺市河原



面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
1	2.92	0.04	0.1168	
2	12.88	1.45	18.6760	
3	12.88	5.59	71.9992	
4	16.60	3.45	57.2700	
5	43.21	4.85	209.5685	
6	57.82	1.77	102.3410	
7	14.75	2.06	30.2375	
合計				490.2094
面積				256.1047

符号	例示
0	コンクリート杭

符号	例示
0	コンクリート杭

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
1	23.12	3.00	69.3600	
2	45.10	1.41	63.5910	
3	71.36	2.73	194.0128	
4	26.48	2.07	54.8136	
5	11.49	0.43	4.9407	
6	11.42	2.73	31.1556	
合計				419.8937
面積				209.79685

凡例

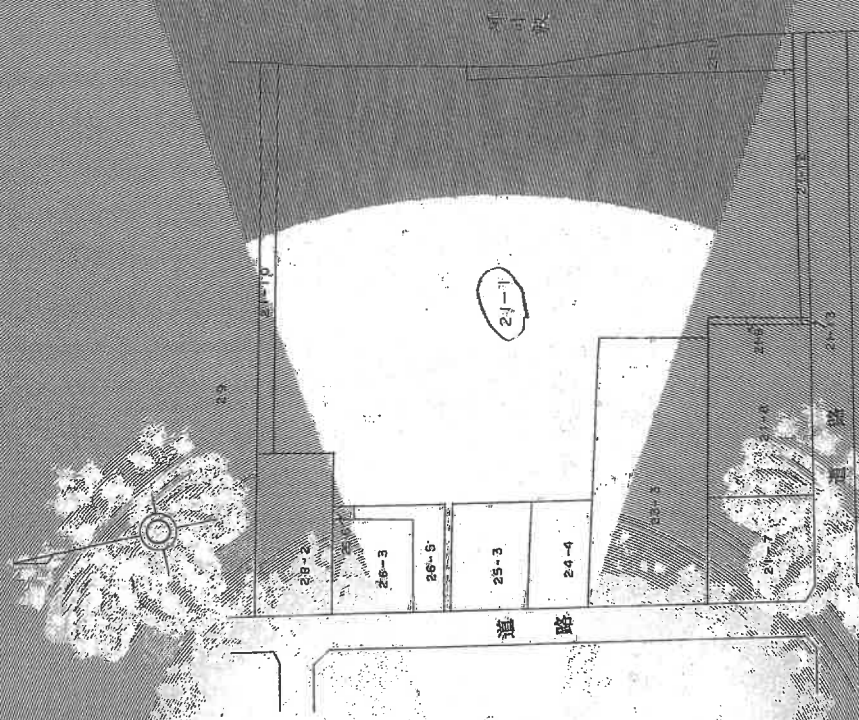
縮尺 1/500

請求番号：8-2

~~2/2~~

A4判に縮小

工場の所在



面積計算表						
他番	符号	底	辺	垂	綫	倍面積
1	1	5	19.5	1.97		102.3415
2	2	5	19.5	2.01		104.3592
21	合	計				206.7007
	面	積				103.3503

地址	香	面	酒
2-1		69379596	
2-10 21-121C		5582534	
2-1		69379595	

例示
コンクリート

(五五茶回圖)

1/2

冬
藏
山

正鹽

令和8年2月9日 京都府立総合資料館

請求番号: 8-2

登記年月日 昭和三十九年九月十三日

これは図面に記載されているものと同様である。
昭和三十九年九月九日 京都地方法政庁登記部

0201362 各階平面図

屋番号

建物の所在

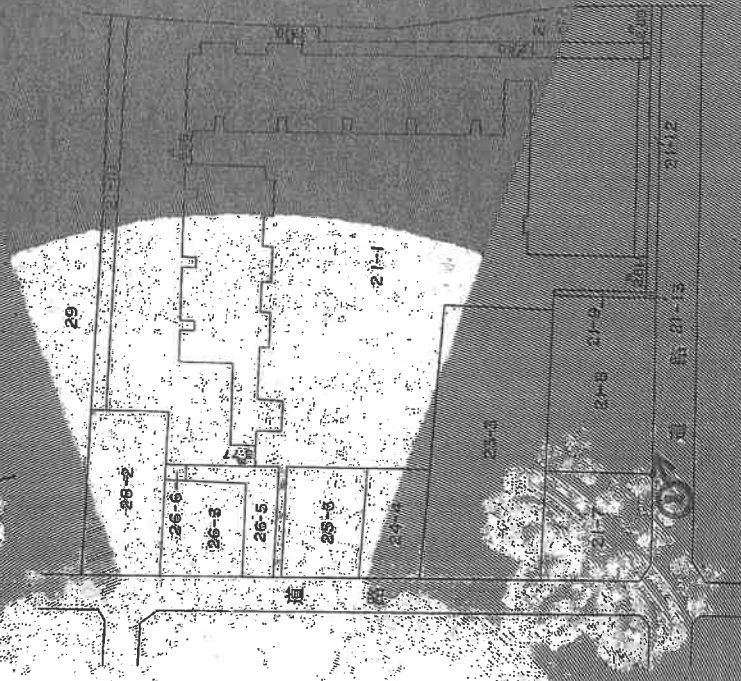
京都市左京区山科山科2丁目21番地1

建物図面
各階平面図

一棟の建物の表示

建物図面

36.9.10



写真撮影位置方向

単位メートル

作製者

250

1/1000

請求番号: 83

登記年月日：昭和61年9月18日

0201656 各階平面図

建物図面
各階 4231002図

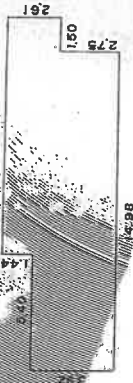
京量番号 北口21番17501

建物の所在 根室市旭町大字北口21番地1

昭和61年9月18日

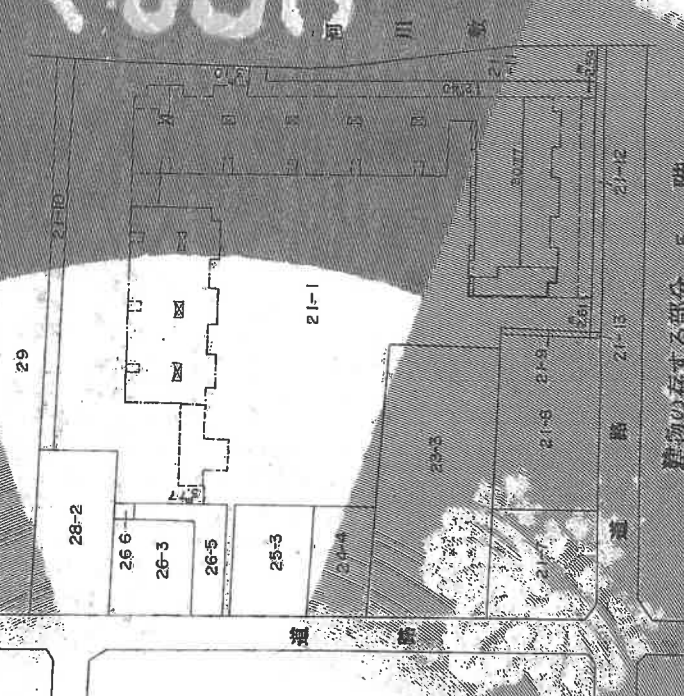
建物図面

各階平面図



※※ 3.5010 ※※

3.9150 x 5.40 = 21.1680
5.36 x 9.58 = 51.3488
2.61 x 1.50 = 3.9150
3.5010 x 1.764318 = 6.17764318



建物の存する部分 5 階

単位メートル

単位メートル

申請人

単位メートル

作製者

単位メートル

これは図面に記載されている内容を証明する図面であり
令和8年2月9日 京量地方建設局より交付

登記簿

請求番号：8-3

(2/6)

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した面である
令和8年2月9日 京都地方定例局 治之局

各階平面圖

61年9月18日

下面
圖
物
建

各階平面圖

高級喜那留池頭原小字龍口21番地 1

一棟の建物に表示

各層平面圖

103

功力大宛牛**

36.20 X	14.20	=	514.0400
4.10 X	4.50	=	18.4500
5.25 X	0.90	=	4.7250
7.70 X	0.90	=	6.9300
9.35 X	0.90	=	8.4150
6.30 X	1.50	=	9.4500
7.10 X	1.50	=	10.6500
6.30 X	1.50	=	9.4500
14.20 X	52.70	=	748.3400
9.70 X	1.80	=	17.4600
11.20 X	4.50	=	50.4000
6.66 X	5.50	=	36.6300
35.54 X	14.20	=	504.6680
6.30 X	1.50	=	9.4500
6.30 X	1.50	=	9.4500
6.30 X	1.50	=	9.4500
0.41 X	4.46	=	1.8286
1.50 X	2.75	=	4.1250
1.50 X	6.30	=	9.4500
			1983.3616
			1983.36

給床面積 吹抜部分面積

給床面積

单位: 元

110
 110
 110

信

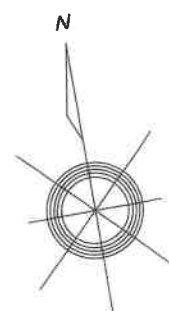
是德封

請求番号：8-3

A4判に縮小

500

建物見取図



物件1の - 棟の建物



1



2



3



4



5



6



令和 8 年 (ケ) 第 35 号
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 10 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 9,150,000 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 320 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区(最高高さ15m)
画 地 条 件	間口 約51 m、奥行約 100 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 8.7 mの 市道 に 等高～約1m低く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 上記の幅員には歩道部分(約2m)を含む 西側は幅員約6.8mの道路に接道しているが接道幅は約80cmである。	
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、目的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、目的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	京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセルハイツ新田辺本館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 112 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): 昭和56年11月5日 新築 経過年数: 約 44 年 経済的残存耐用年数: 約 16 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 吹付 等 その他: 特になし
設備等	集会室、駐輪場、エクセルホール、談話室等
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 あり 名称: エクセルハイツ新田辺 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～土9:00～17:00、第1・3土及び第2・4火休み)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年1月 末 日現在 132,955,707 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし(平成30年11月頃修繕済) 規約で特に留意すべき事項: ペット可(1住戸犬・猫等1匹まで) その他: ・エレベーターなし、駐車場なし ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分、集会室、管理人室、駐輪場、エクセルホール、談話室、南棟2階及び1階部分等

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (501 号室) 主要開口部の方位: 南・西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 76.43 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、板等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス、砂壁等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 8,500 円 (月額) 修繕積立金: 10,530 円 (月額) 滞納額: あり 271,111 円 (令和8年2月28日 現在) その他: 滞納額には、水道料金、遅延損害金を含む。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
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	非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 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
247,000	76.43	0.24	4,530,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 16 年、残価率 0.10

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 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
= 0.24

(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
175,000	0.95	6,379.69	0.95	762/ 100000	7,680,000

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 -1

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
184,000 × 100/100 × 100/100 × 100/105 = 175,000

◇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
100/98 × 100/97 × 100/110 × 100/100 = 100/105

イ 個別格差： 不整形等 (0.95)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応と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
4,530,000	7,680,000	0.95	11,600,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 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	京田辺市河原北口:地番略	京田辺市河原北口:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 5 階	2 階 / 5 階
面積	約 93 ㎡ (壁芯)	約 85 ㎡ (壁芯)
建築時期	昭和56年11月	昭和56年11月
取引時点	令和8年2月	販売中
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	161,000 円/㎡	208,000 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	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	159,000
B	208,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{130}$	167,000
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)
									163,000

(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
163,000	0.95	76.43	11,840,000

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

3 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	ア×イ÷ウ×エ
1,080,000	1.00	8%	1.00	13,500,000

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 8% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 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
① 積算価格	11,600,000	100%	11,600,000
② 比準価格	11,840,000	100%	11,840,000
③ 収益価格	---		13,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,910,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(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
11,910,000	100%	80%	96%	100%	9,150,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

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： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

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-1)
所 在 : 京田辺市田辺蕪木22番27
価 格 : 184,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「新田辺」駅の北西 方、道路距離約 600 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 553,757,092 円 (× 持分割合 762 / 100000)
建 物 3,508,898 円

第7 付属資料の表示

- 1 目 的 物 件 の 位 置 図
2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市河原北口 21 番地 1

建物の名称 エクセルハイツ新田辺本館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口 21 番 1 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 76.43 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 京田辺市河原北口 21 番 1

地 目 宅地

地 積 6379.69 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 10 万分の 762



第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Map



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用