

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、入札が無効に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 鶴 谷 博 也

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	6,130,000 4,904,000		1,226,000	54,087	11,643



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京田辺市草内禅定寺 4 1 番地 3

建物の名称 サンフォーレ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 禅定寺 4 1 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 8 . 6 5 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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 8 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 6 . 9 7 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万5000分の6183



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 23 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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

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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番地 3

建物の名称 サンフォーレ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 禅定寺 4 1 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 8 . 6 5 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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 8 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 6 . 9 7 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万5000分の6183



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
(物件 1)
令和 8 年 2 月 1 2 日受理
令和 8 年 3 月 2 3 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番地 3

建物の名称 サンフォーレ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 禅定寺 4 1 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 8 . 6 5 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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 8 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 6 . 9 7 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万5000分の6183



3 ページ

(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
■所有者	1 本件建物に住んでいます。本件建物を誰にも貸していません。 2 15年程前に本件建物をリフォームしました。 間取りは変えていません。 3 洗面所の洗面台にひび割れがあります。 4 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。
■管理会社宛照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数17戸、店舗はありません。 2 本件マンションに管理人はいません。 3 設備として、エレベーター1基、駐車場11台(現在、空きは無し)、 駐輪場などがあります。 4 ペットの飼育はできません。 5 大規模修繕の予定はありません。 6 規約共用部分はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物のリフォームの詳細は不明である。 3 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

(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 2月19日 15:20-15:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 2月20日 : :	当庁	管理会社宛照会書送付
8年 3月 5日 : :	当庁	所有者宛照会書送付
8年 3月16日 10:00-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地区外

地番
区域見出

草内鐘鉦割

草内律定寺

A 草内一ノ坪

19606.051 (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略略を記載した図面です。

請求部	所在	京田辺市草内律定寺				地番	41番3			
出力縮尺	1/500	積度区分	乙	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項				
							種類 地籍図			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法律局宇治支局管轄)

令和8年1月13日

大阪法律局

地図整理番号：M50161

(1/1)

登記年月日：平成6年2月4日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(京都地方法務局字法主局管轄)
令和8年1月13日 大府法務局

0203689
地積測量図

地番 41-3、41-2

土地の所在 京都府京都市中京区西陣寺

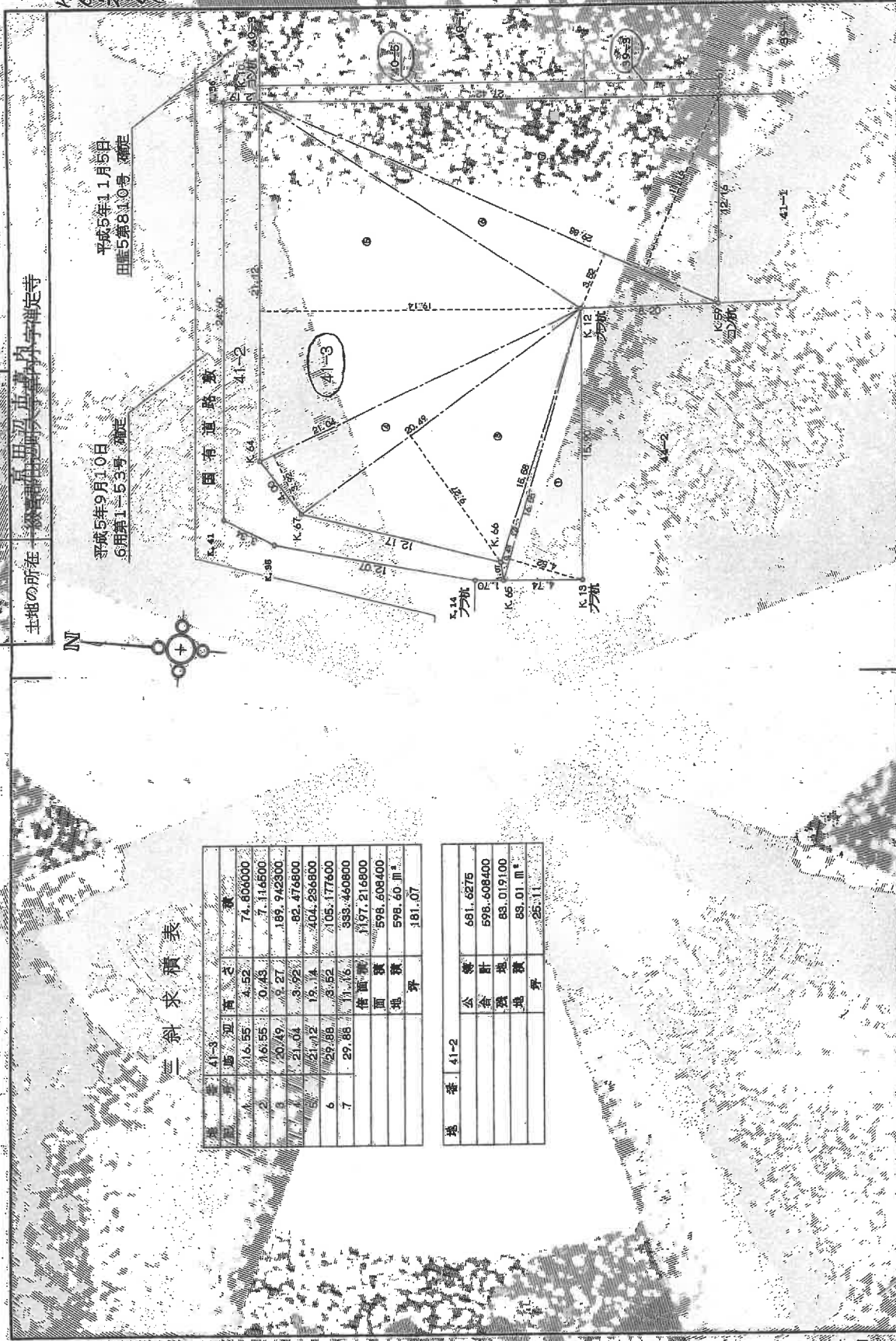
平成5年9月10日
6用第1-53号 確定

平成5年11月5日
田積5第810号 確定

三斜求積表

地番	41-3	41-2	面積
1	16.55	4.52	74.604000
2	16.55	0.43	7.114500
3	20.49	0.27	189.942300
4	21.04	3.92	82.474800
5	21.12	18.14	404.236800
6	25.88	3.52	105.177600
7	22.88	11.16	333.440800
合算			1197.216800
面積			598.609400
地積			598.60 m ²
坪			181.07

地番	41-2	公算
		681.8275
合算		598.609400
地積		89.019100
坪		26.11



A4判に縮小

(白黒)

縮尺 1/250

申請人

平成6年2月3日作製

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：B50162

登記年月日：平成6年1月18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。
(京都府地方広務局学芸文芸局管理)

令和8年1月13日

大田広務局

登記簿

地図整理番号：M50163

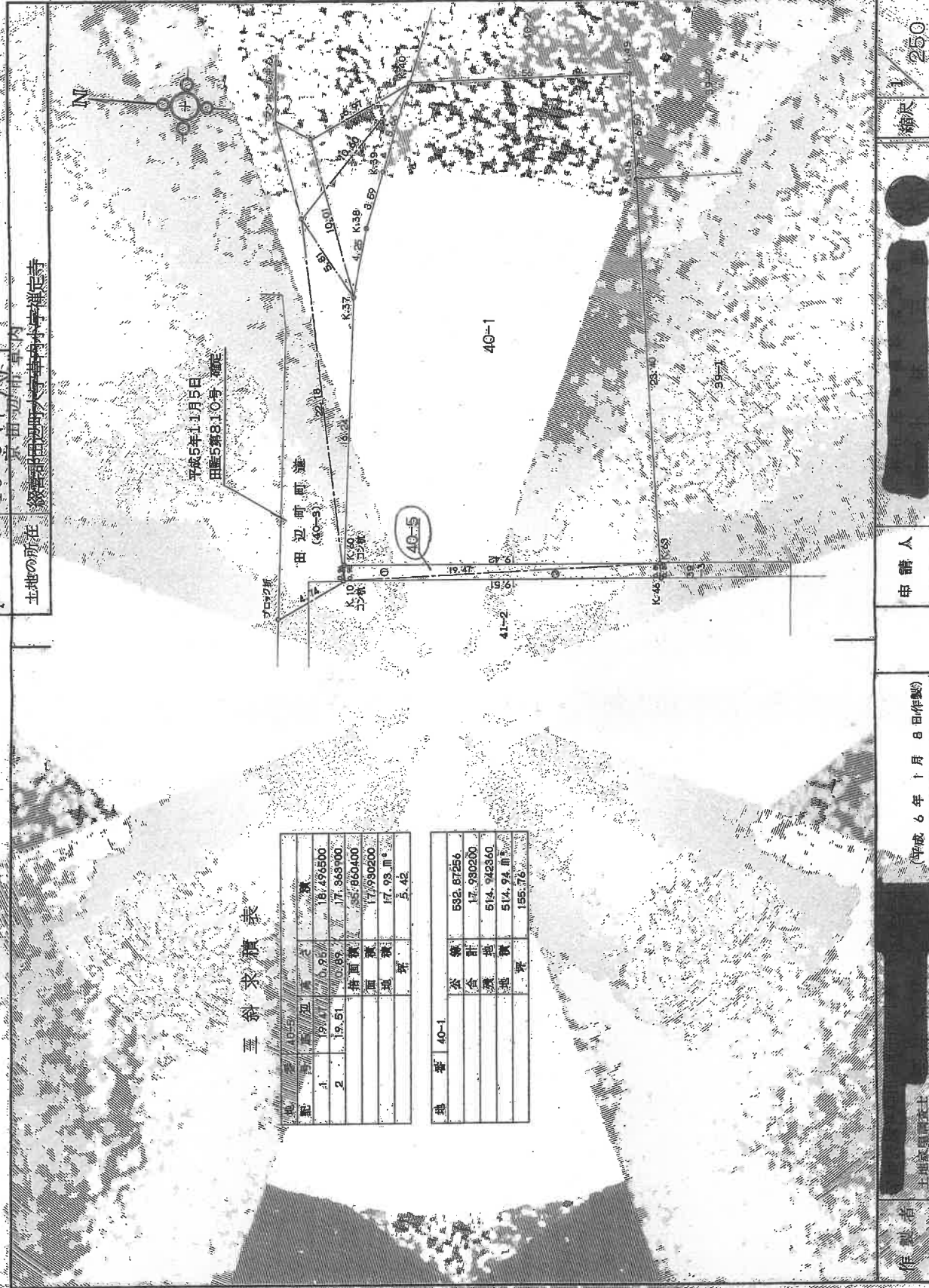
A4判に縮小

(目加納)

700 R-3 0203687
地積測量図

地番 40-5

土地の所在 京都府京都市中京区田辺町通寺



三斜求積表

地番	辺長	面積
1	19.11	18.436500
2	19.51	17.363900
計面積		35.800400
面積		17.93㎡
地積		5.42

地番	面積
40-1	532.87254
合計	17.930200
面積	514.942340
地積	514.94㎡
地界	155.76

平成6年1月8日作製

土地整理調査士

作製者

申請人

縮小

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成6年1月18日

これは図面に記載されている内容と証明した書面がある。
(京都地方支務局手続支局信機)
令和8年1月13日 大原法務局

0203684
地積測量図

地番 39-1 39-3

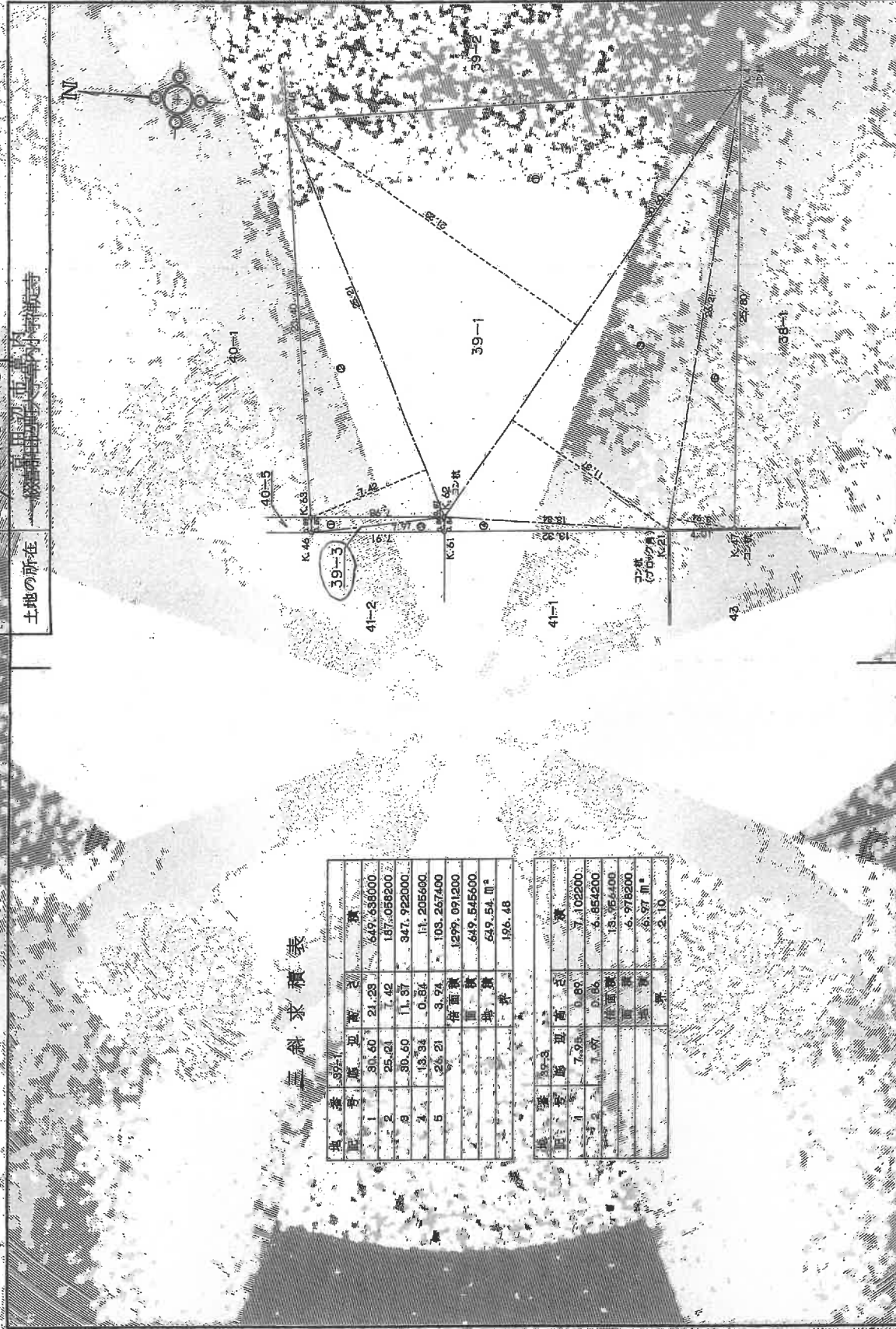
土地の所在

京都市中京区西ノ京

三角求積表

地番	39-1	39-3	面積
1	30.60	21.28	649.636000
2	35.61	7.42	137.058200
3	30.60	11.37	347.922000
4	13.34	0.84	11.205600
5	24.21	8.94	108.267400
合計			1299.091200
面積			649.54 m ²
地積			196.48

地番	39-1	39-3	面積
1	7.95	0.86	7.102200
2	1.87	0.66	5.854200
3			13.754400
合計			6.973200
面積			6.97 m ²
地積			2.10



作製者

土地測量士

(平成6年1月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容（証明）に基づきである。
（京都地方公務局宇治支局管理）
令和8年1月13日 大阪法務局

大阪法務局

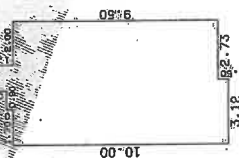
9432

建筑物理环境

縣高田郡高田寺町大字草内小字禪定寺4番地3

京都・市草肉

易變の分類



表續求

0.70	×	1.25	正	0.8750
0.30	×	3.55	正	0.5450
0.50	×	3.55	正	55.5750
0.50	×	3.55	正	1.5600
		合計		38.6550
		振替口座		50.65

6階 建物の存する部分

組
機

(41-2)

40-1

41-13

10

[illegible]

10

10

2

6

1999

1998

2

Small Business

存真攝影位置方面

A4判に縮小

平 七 五 參 見 武 參 田

$$\frac{1}{250}$$

W.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

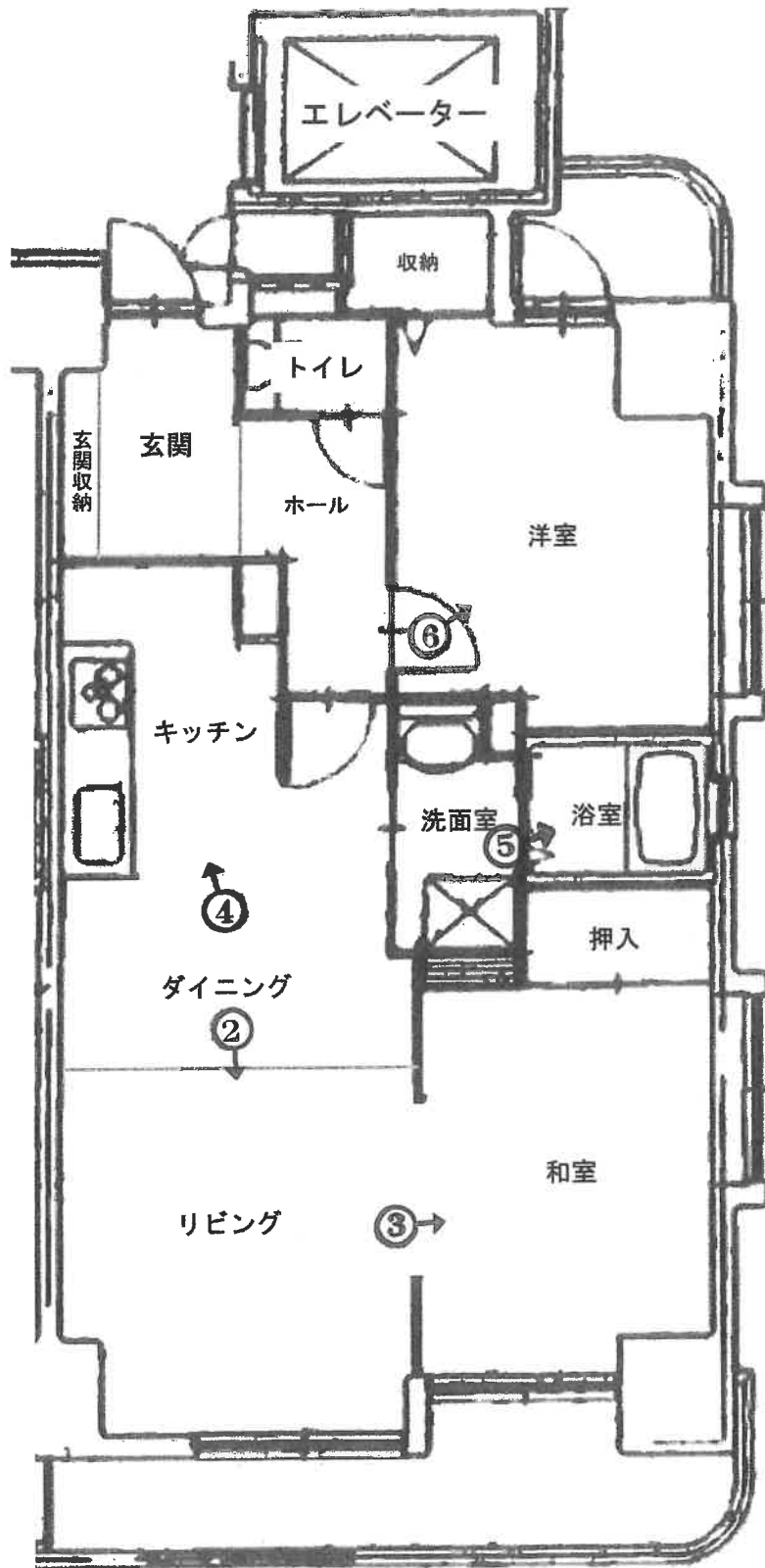
作

100

100

建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)





1



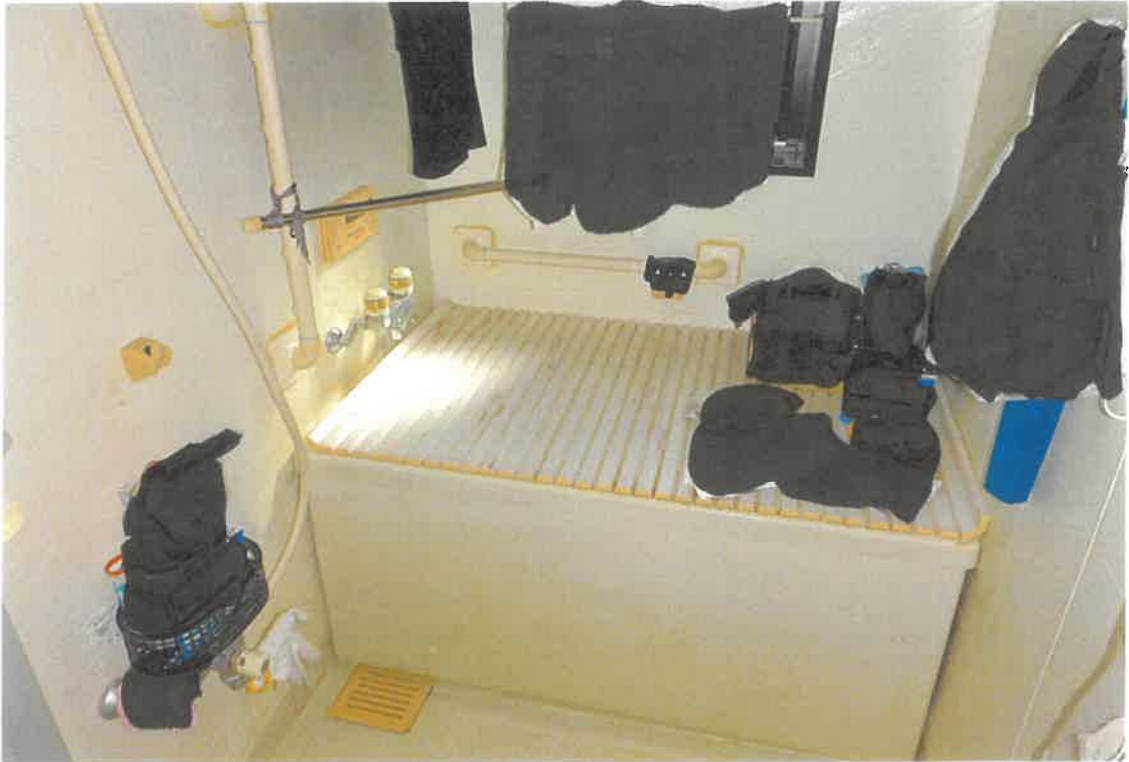
2



3



4



5



6

令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 6,130,000 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 1.4 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)				
付 近 の 状 況	小規模開発された分譲戸建住宅、大規模マンション、賃貸マンション等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺には農地も広がっている。				
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 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 工業地域 60 % 200 % 防火地域の指定なし 第5種高度地区(最高20m) 第2種特別工業地区			
画 地 条 件	東側間口 約27 m、奥行約23m～約30mの 不整形地 第 4 図のとおり				
接面道路の状況	東 側 幅 員 約 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) 北 側 幅 員 約4m～4.1mの 市 道 に 等 高 に 接 する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北西 側 幅 員 約 4 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、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	・京田辺市役所での調査によると、本件敷地の東側に都市計画道路の指定があり、令和8年度から一部事業が開始するが、本件敷地に近い部分は当面の間、事業が行われる予定はないとのことである。 ・京都府マルチハザード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)において浸水想定区域の記載がある。 浸水深3.0m～5.0m、氾濫流等のエリアに該当し、木津川至近であり水害リスクが認められる。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンフォーレ田辺
建物の用途	共同住宅 (総戸数 17 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3月20日 新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 19 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 6階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 等 外 壁 : タイル貼り、吹付タイル 等 そ の 他 :
設 備 等	エレベーター1基、敷地内駐車場11台、駐輪場、宅配ボックス、オートロック等
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: サンフォーレ田辺 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 東洋近畿建物管理株式会社 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8年2月 28 日現在 28,904,434 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 予定なし 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可 その他: ・本件マンションについて建築確認及び完了検査あり。 ・本件マンションの外観調査によると、外壁修繕工事は適宜行われている様子である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	6 階 (603 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 58.65 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 内 壁 : ビニールクロス等 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	普通
管 理 費 等	管理費: 10,700 円 (月額) 修繕積立金: 15,450 円 (月額) 滞納額: なし (令和8年2月28日 現在) その他:
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	・所有者によると、本件専有部分を15年程前にリフォームしたが、間取りの変更はないとのことである。リフォーム工事の詳細は不明である。 ・洗面室の洗面台にひび割れがあり、内装のよごれ等も見られるが、室内に大量の動産があり、詳細な確認はできなかった。 ・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
280,000	58.65	0.40	6,570,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 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 0.10)
＝ 0.40

(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
94,900	0.93	623.50	1.00	6183 / 105000	3,240,000

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

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

130,000 × 100/100 × 100/100 × 100/137 = 94,900

◇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： なし (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 × 100/103 × 100/130 × 100/102 = 100/137

イ 個別格差： 形状、三方路等 (0.93)

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
6,570,000	3,240,000	1.04	10,200,000

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	京田辺市草内鐘鉦割:地番略	京田辺市河原北口:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2階 / 7階	5階 / 5階
面積	約 68 ㎡ (壁芯)	約 60 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成3年10月	平成8年9月
取引時点	令和7年1月	令和7年6月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	117,000 円/㎡	266,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	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	117,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	124,000
B	266,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{130}$	134,000
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) 129,000

(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
129,000	1.04	58.65	7,870,000

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。

(1) 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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
1,056,000	1.00	10%	0.90	9,500,000

- 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 10% と判断した。
 エ その他補正: 改装を要す (0.90)

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	10,200,000	100%	10,200,000
② 比準価格	7,870,000	100%	7,870,000
③ 収益価格	---		9,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	8,070,000		

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
8,070,000	95%	80%	100%	100%	6,130,000

イ 市場性修正： 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等を考慮した。

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。

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 : 130,000 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8年1月1日
- 地 積 : 119 ㎡
- 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種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 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 7 年度)
- | | | | | | |
|-----------|------------|---|---------|--------|----------|
| 物件1: 敷地総額 | 30,106,943 | 円 | (× 持分割合 | 6183 / | 105000) |
| 建 物 | 3,568,001 | 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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番地 3

建物の名称 サンフォーレ田辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 禅定寺 4 1 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 8 . 6 5 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 京田辺市草内禅定寺 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 8 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京田辺市草内禅定寺 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 6 . 9 7 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万5000分の6183



第 1 図 目的物件の位置図

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

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