

- 暴力団員等
- 役員に暴力団員等がいる法人
- 暴力団員等から
資金の提供を受けた個人・法人

は、買受人になれません。

(民事執行法 71条5号)

入札の際、入札書ごとに
下記の各書面の提出が必要です。

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

- ※ 入札時に提出がない場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 記載に不備があった場合、入札が無効となる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

- ※ 入札時に提出がない場合、入札は無効です (追完不可)。
- ※ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号 (マイナンバー) や住民票コードが記載されていないものを提出してください。
- ※ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し

(宅地建物取引業者の場合)

- ※ 有効期限内のものを提出してください。
- ※ この写しを提出する場合でも、陳述書・住民票・資格証明書の提出は別に必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 子

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 8月 29日から 令和 7年 9月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 12日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 10月 3日 午前10時00分 場 所 奈良地方裁判所執行係
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、株式会社商工組合中 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ので、①権限を有する行政庁の交付 した「買受適格証明書」を有する者及び②買受けについて農地法 上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受けの申出をする 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 8月 8日から当庁物件明細書閲覧室(1階執行係窓口前)に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井 1 2 5 9 番地

建物の名称 エルト桜井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜井 1 2 5 9 番 6 0 6

建物の名称 6 0 6

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 7 0 . 8 6 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 桜井市大字桜井 1 2 5 9 番

地 目 宅地

地 積 5 3 0 7 . 9 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1 0 0 万分の 2 8 6 3



物件明細書

令和 7年 7月 4日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 森 田 朋 子

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 この書面は、現況調査報告書、評価書その他事件記録上表れている事実及び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される可能性もあります。）。

2 記録上に表れた事実等がすべてこの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が簡潔に記載されているだけです。したがって、必ず、現況調査報告書、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もよく御覧ください。

- 3 買受人が代金納付後に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」を御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 5 上記の各種「詳細説明」は、当裁判所の物件明細書閲覧室（1階執行係窓口前）に別にファイルに綴って備え置いているほか、「不動産競売物件情報サイト（B I T）」の「お知らせ」メニューにも登載され、PDFファイルとしてダウンロードすることができます。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井1259番地

建物の名称 エルト桜井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜井1259番606

建物の名称 606

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 70.86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 桜井市大字桜井1259番

地 目 宅地

地 積 5307.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100万分の2863



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 5月27日受理
令和 7年 6月23日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 上田 浩正

(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 桜井市大字桜井1259番地

建物の名称 エルト桜井

（専有部分の建物の表示）

家屋番号 桜井1259番606

建物の名称 606

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 70.86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 桜井市大字桜井1259番

地 目 宅地

地 積 5307.91平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100万分の2863

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	桜井市大字桜井1259番地-606号(エルト桜井2号館)			
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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(空き室)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 管理費 19,118円 修繕積立金 11,100円 地代 年額85,250円	令和7年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(地代を除く) 令和6年10月分～令和7年4月分 計211,526円 ☐ 不明		
管理費等照会先	阪神管理サービス株式会社			
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(符号1) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1) ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
敷地権の種類	☐ 所有権(符号) ☒ 地上権(符号1) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)			
その他の事項	貸主(地上権設定者)：符号1 土地所有者ら 借主(地上権者)：建物所有者 地上権設定契約期間(最初)：平成元年2月12日から平成31年2月11日まで30年間 地上権設定契約期間(現在)：平成31年2月12日から令和31年2月11日まで30年間 地代：毎年度85,250円(毎年度10月末日限り当年度分支払)			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [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

表示は見当たらない。

(2) 集合郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 敷地権の目的である土地（符号1）の状況

(1) 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物の所在するマンションの敷地等として利用されている。

(2) 現地を見分したところ、敷地権の目的である土地（符号1）の形状は、おおむね地積測量図のとおりであると思料される。

(3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、敷地権の目的である土地（符号1）の南側道路は市道である。接道状況の詳細については評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、建物内における生活実態は認められない。

(3) 内壁クロスに剥離や汚損が見受けられ、床のフローリングには経年相当の傷みが認められる。

(4) LDK天井の照明用コンセントが取り外されており、見当たらない。

4 管理会社の回答要旨

(1) 地代については現在滞納がないが、本年度分地代を10月に請求予定である。

(2) 当マンションには区分所有者専用の駐車場はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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	目的建物は私と家族の住居として使用していましたが、先月他所へ転居しましたので、今は空き室となっています。
■桜井市役所 担当課職員	目的建物の課税上の床面積（119.03㎡）が登記記録上の床面積（70.86㎡）より大きいのは、共用部分を各所有者の持分で按分し、加算していることによるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅（空き室）として使用，占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月30日 ： ー ：	執行官執務室	管理費等照会文書送付 符号1土地所有者ら宛照会書送付
7年5月30日 11：05－11：25	桜井市役所	課税資料等調査
7年5月30日 12：45－13：05	奈良地方法務局 中和支局	公図等調査
7年6月2日 14：40－15：05	物件所在地	物件及び占有確認
7年6月5日 15：20－15：25	執行官執務室	所有者と通話
7年6月11日 10：20－10：55	物件所在地	立入調査，評価人帯同 （所有者と面談）
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

（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

(6枚目)

家屋番号 桜井1259-606

建物の所在

専有部分の建物

(969)

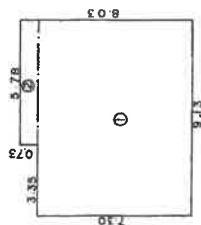
H. 3. 5. 3

圖面階各

専有部分の建物

(969)

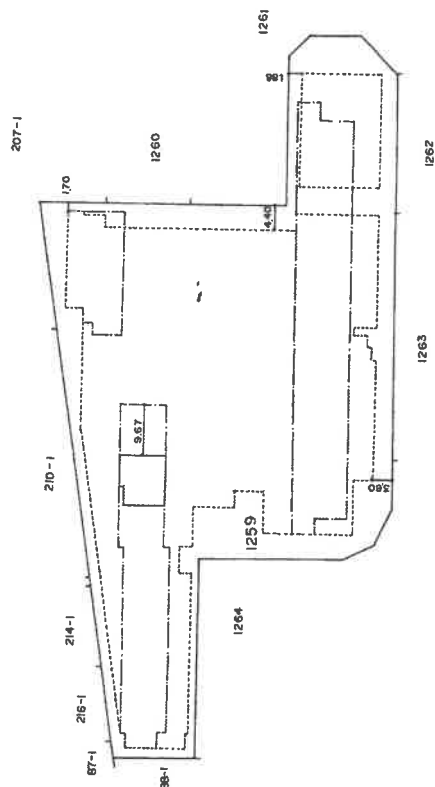
建物の存する部分
6階



求積表

①	$9.13 \times 7.30 =$	66.6490
②	$5.78 \times 0.73 =$	4.2194
	<u>計</u>	70.8684

水面積 70.86m²



(○) 写真撮影所・方向

12 運轉日誌 (表紙裏)

作者

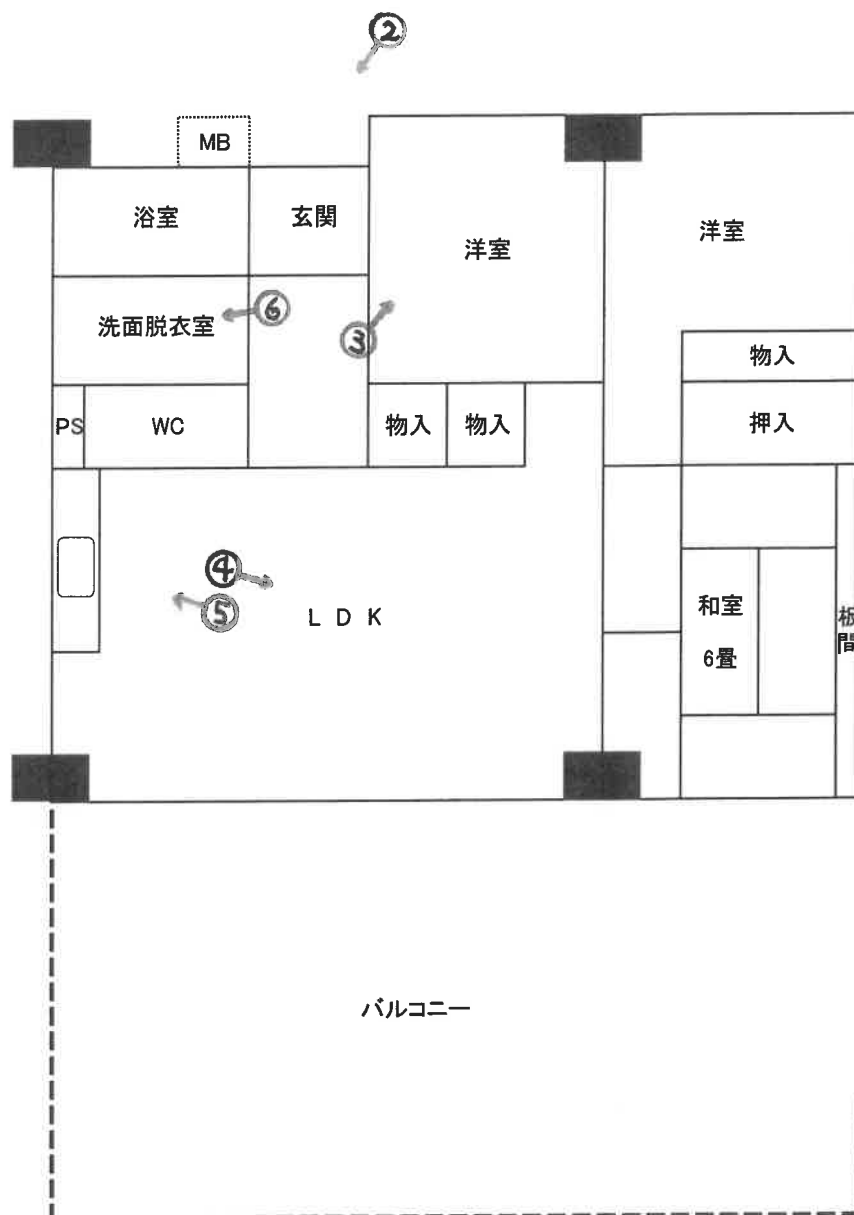
申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

3.5. i3

間 取 図（概略図）



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。

目的建物の所在するマンション



①



②

壁クロス剥離



③

(9 枚目)

照明用コンセント
見当たらず

壁クロス剥離

フローリングの傷み



④



⑤

壁クロス汚損



⑥

(10 枚目)

令和7年（ケ）第 19号
令和7年 6月11日 現地調査
令和7年 6月24日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

（敷地権付区分所有建物）

評価人 不動産鑑定士

土 井 元

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,670,000 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、目的物の種類また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 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	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(＝内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
・土地の符号1の敷地権の種類は地上権であり、下記記録の地上権設定登記がある(当該地上権の設定契約期間、地代等の詳細については、現況調査報告書参照)。 原因 平成1年2月12日都市再開発法による権利変換 目的 施設建築物の所有 地代 年 2,672万6,600円			

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(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	J R 桜井線及び近鉄大阪線「桜井」駅の南側至近 ※2号館エントランスまで同上「桜井」駅から約300m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	
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 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 商業地域 80% 500% 準防火地域 31m高度地区 立地適正化計画 (居住誘導区域及び都市機能誘導区域) 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域
画 地 条 件	地 積 間 口 : 奥 行 画 地 形 状 接面道路との関係	5,307.91 m ² (登記面積) 地積測量図のとおり 不整形地 概ね東側及び南側にて道路とほぼ等高に接面
接面道路の状況	東 側 : 幅員約16~22m市道(建築基準法第42条1項1号道路) ※1 土地の符号1の東側ロータリーの一部(概ね北半分程度)は市道として認定を受けてはいない。また、当該部分は建築基準法上未判定道路となっている。 ※2 土地の符号1の東側ロータリー南進入口付近より南側の道路は、上記市道であるとともに県道としても認定されている。 南 側 : 幅員約12m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣 地 の 状 況	店舗、事務所兼共同住宅等の敷地 低層の事務所ビル、鉄道施設等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 等	閉鎖登記簿謄本を徴したが、過去に土壤汚染懸念施設が存在したと断定できず、古い住宅地図(昭和59年)では自然人や各種店舗等の名称の記載があり、これらの建物敷地等であったものと思われる。また、土壤汚染対策法に言う要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定もなく、水質汚濁防止法の特定事業場の届け出もない。現地調査したところも、土壤汚染を懸念すべき施設及び物品の存在は確認できなかった。しかし汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・桜井市下水道課での調査によると、下水道管が本件土地内を東西に貫通するように埋設されているようである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エルト桜井	
建物の用途	2号館 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3年3月11日新築
	経過年数	約 34 年
	経済的全耐用年数	50 年
	経済的残存耐用年数	16 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル張、モルタル等
設備等	エレベーター 駐車場 その他	あり 賃貸駐車場：月額駐車料金10,500円 ※区分所有者専用の駐車場はないとの旨である。 特になし
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合	エルト桜井管理組合住宅部会
	管理方式	委託
	管理会社	阪神管理サービス株式会社
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年5月31日現在	17,285,295円
特記事項	直近における修繕計画の有無	なし

(2) 専有部分の概要

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造	
位	置	6階部分	
現況床面積	登記とほぼ同じ70.86㎡		
間取り	3LDK、バルコニーあり {南側、約41㎡(概測による)}		
仕	様	天井 床 内 設 その 壁 備 他	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 稼働の有無等詳細は不明である。 特になし
保守管理の状態		やや劣る	
管 理 費 等		管理費月額19,118円 修繕積立金月額11,100円 合計月額30,218円	
		滞納額 管理費133,826円 (令和6年10月分～令和7年4月分まで) 修繕積立金77,700円 (令和6年10月分～令和7年4月分まで) 合計211,526円 (令和7年6月 管理会社の回答による)	
地	代	年額85,250円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		建物所有者が居宅（空き家）として使用している。	
特 記 事 項		①アスベスト等の建物に係る有害物質の使用の有無及びその程度についての判定は目視観察からは不明であり、建物の部材、または設備機器にアスベスト等が使用されているかどうかは判然とせず、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ②室内内壁ビニールクロスの随所に剥がれや破れ、さらにカビによるものと思われる汚れ箇所が見受けられる。 ③LDKの天井にある照明器具の取付器具が損傷し、配線がむき出しになっている箇所が存する。 ④床面フローリング材にも擦り傷等の損傷箇所が見られる。 ⑤上記以外にも本件建物の内外には経年相応の劣化等が見られる。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
290,000	70.86	0.25	5,137,000

イ 専有面積： 登記面積

ウ 現 価 率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 約 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、
残価率5%の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0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数16年 / 経済的全耐用年数50年)}
× (1 - 観察減価0.30) ÷ 0.25

2 敷地権価格

次のとおり更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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 の種類 カ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
122,000	0.92	5,307.91	0.90	$\frac{2,863}{1,000,000}$	0.70	1,075,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 桜井5-1

地価公示価格(円/㎡) 114,000 時点修正 99.5 / 100 標準化補正 100 / 100 地域格差 100 / 93 標準画地価格(円/㎡) 122,000

◇ 時 点 修 正 : 地価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 : ない 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100 / 97 接近条件 100 / 96 環境条件 100 / 100 行政条件 100 / 100 格差率 100 / 93

イ 個 別 格 差 : 画地条件 0.92 (角地 1.02 形状 0.95 地積大 0.95)

ウ 地 積 : 登記面積

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記載のとおり。

カ 敷地権の種類 : 地上権

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ = エ
5,137,000	1,075,000	0.92	5,715,000

ウ 個別格差

階層：1.02 室内保守状況：0.90 相乗積：0.92

II 比準価格の試算

- 1 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・売り出し価格を収集分析し、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査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	桜井市大字桜井	桜井市大字桜井
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
所属階/全階層	4階 / 11階	9階 / 11階
面 積	約88㎡	約74㎡
建築時期	平成6年1月	平成17年2月
価格時点	令和6年7月	令和6年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	139,695円/㎡	133,970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	139,695	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{145}$	98,000
B	133,970	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{191}$	81,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在してい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、リフォームの状況等を考慮した。							㎡当たり 比準価格 (円)
							90,000

2 比準価格

㎡当たり 比準価格 (円) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 (8ページと同じ) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
90,000	70.86	0.92	5,867,000

イ 専有面積：登記面積

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と比準価格を調整する。

最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と比準価格を次表のと
おりのウエイトで考慮することが妥当であると判断した。

積算価格 (円) ア	割合 イ	比準価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア×イ) + (ウ×エ) = オ
5,715,000	0.3	5,867,000	0.7	5,821,000

2 評価額の判定

調整後の価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (1－控除減価率)	評価額 (円) (万円未満四捨五入、最低額1万円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
5,821,000	1.00	1.00	0.70	0.90	3,670,000

ア 9ページ下欄オ

イ 占有減価修正：本件の場合、不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件の場合、不要と判断した。

エ 競売市場修正：

不動産競売手続きには一定の手續上の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手續きをとらなければならない場合があること、情報提供期間が短いこと等）が不可避免的に伴うこと、本評価が競争入札を前提とする売却基準価額の算定を目的としていること等を考慮した。

オ その他の控除減価：

控除減価率は、滞納管理費等額（6ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の、（ア×イ×ウ×エ）の額に対する割合である。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 桜井5-1
所 在 : 桜井市大字桜井267番2外
価 格 : 114,000 円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「桜井」駅 約200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東16m県道
用途指定等 : 商業 (80、400)、準防火
地域の概要 : 中層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
 建物 5,697,348円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写し (A3→A4に縮小)
- 4 土地所在図・地積測量図写し (A3→A4に縮小)
- 5 建物図面・各階平面図写し (A3→A4に縮小)
- 6 間取図 (概略図)

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井1259番地

建物の名称 エルト桜井

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 桜井1259番606

建物の名称 606

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 70.86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 桜井市大字桜井1259番

地 目 宅地

地 積 5307.91平方メートル

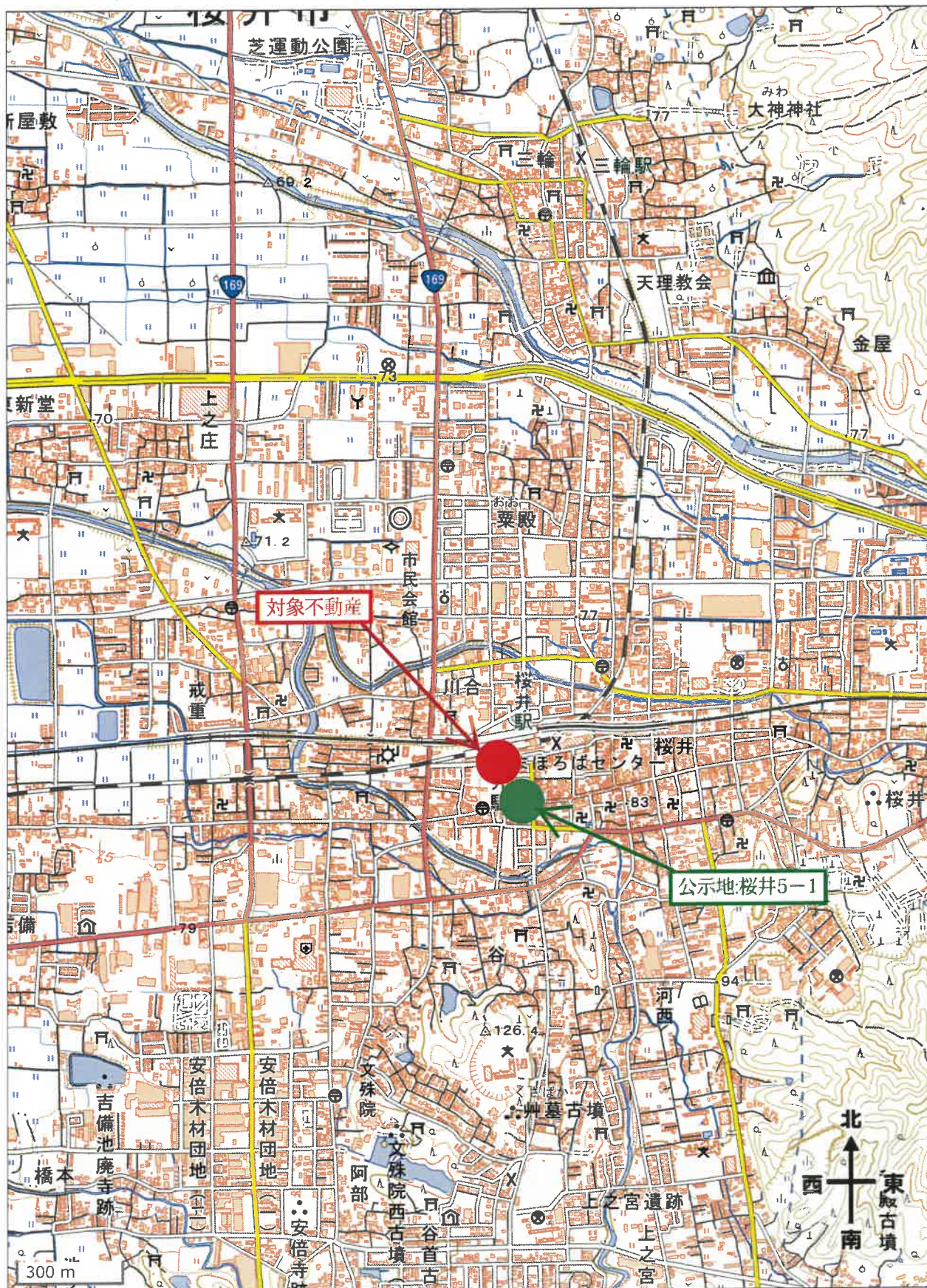
(敷地権の表示)

土地の符号 1

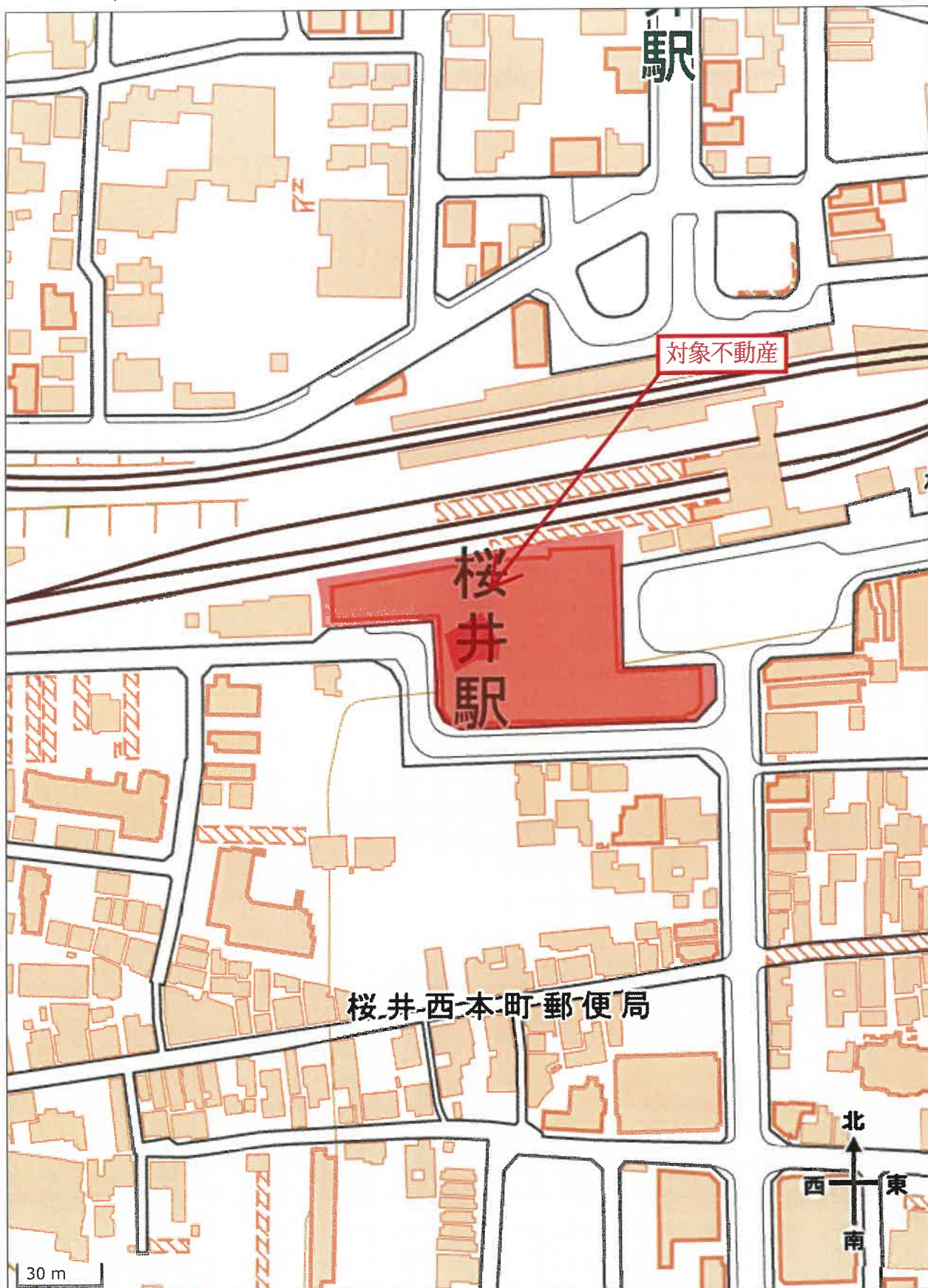
敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100万分の2863

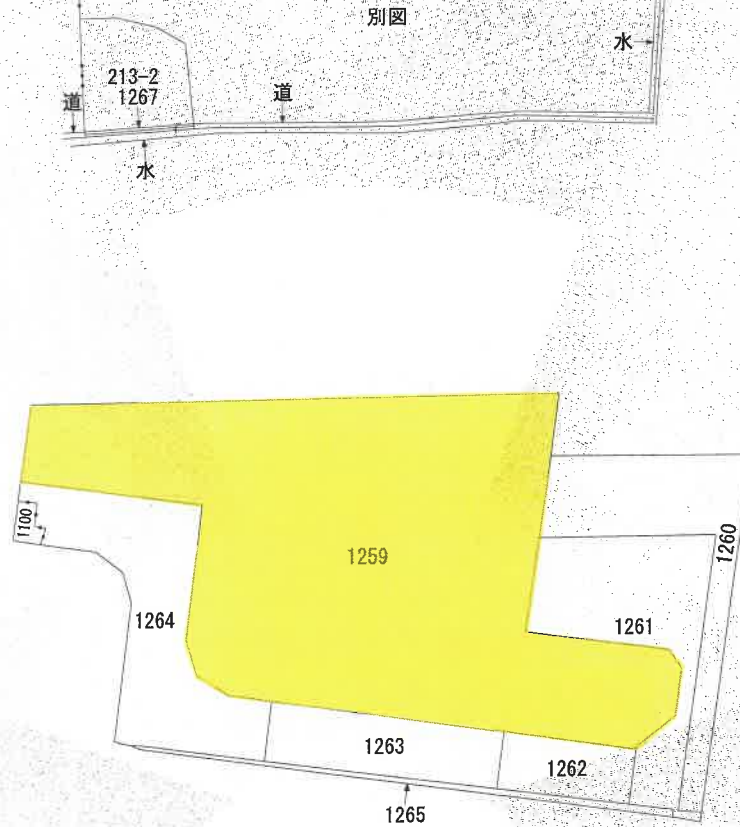
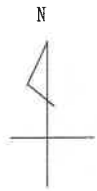




※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。



※国土地理院地図データ (<https://maps.gsi.go.jp>) を基に加筆・作成した。
なお、対象不動産の概ねの位置を示したものであり、正確ではありません。



(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。

地番区域見出し



A 大字谷
B 大字桜井

請求部	所在	桜井市大字桜井				地番	1259番			
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。

令和7年5月29日
奈良地方方法務局中和支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

A 4 版に縮小

公用

登記年月日：平成2年1月12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5月29日 奈良地方方法務局中和支局

登記官

請求番号：25-2

A4版に縮小

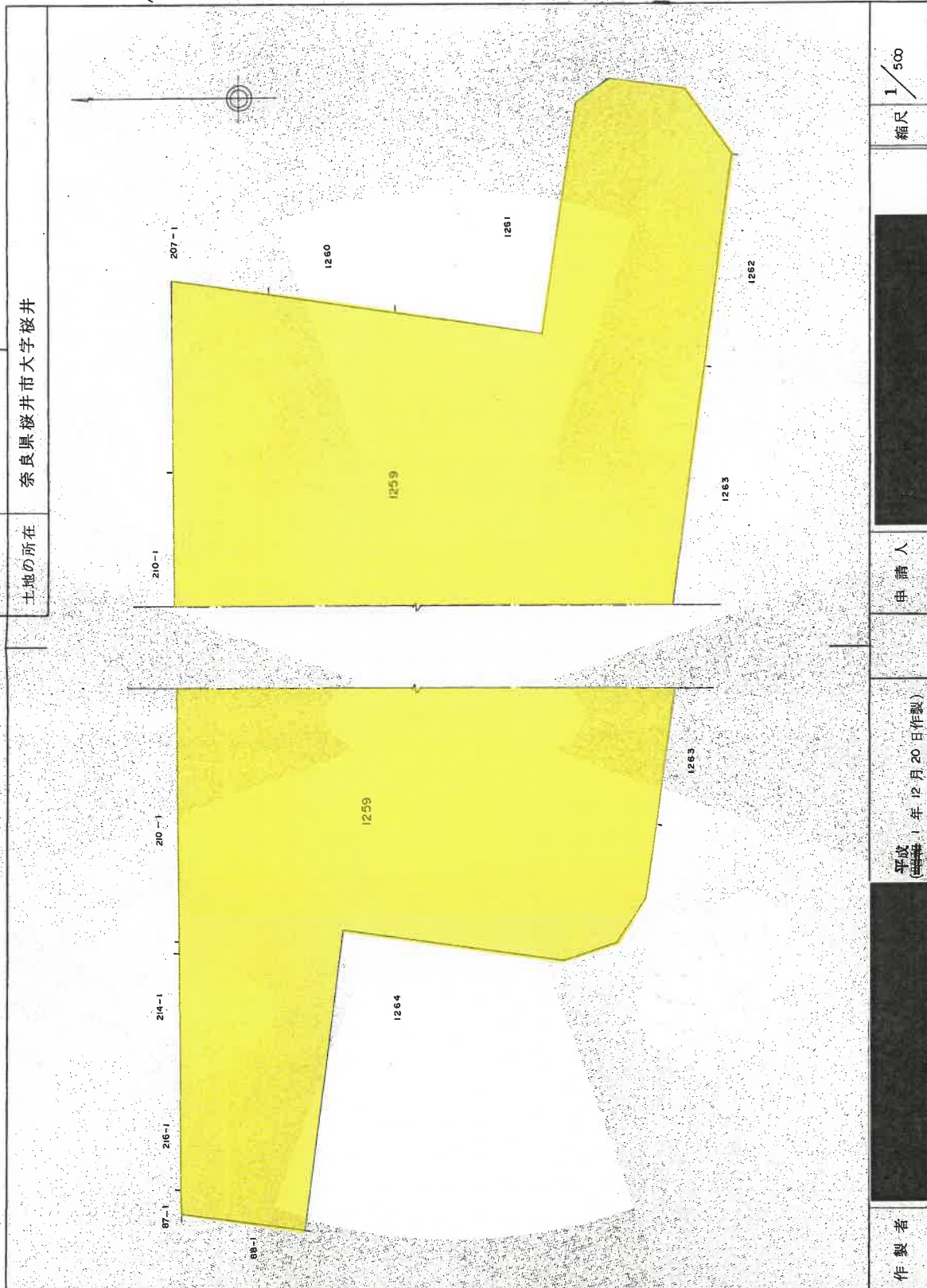
(1/3)

109512

土地所在図

地番	1259
土地の所在	奈良県桜井市大字桜井

H 2 . 1 . 2



(日 測 量 10)

作製者

平成
(西暦)
1年12月20日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本工務株式会社工務部台空用紙)

登記年月日：平成2年1月12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5月29日 奈良地方方法務局中和支局

登記官

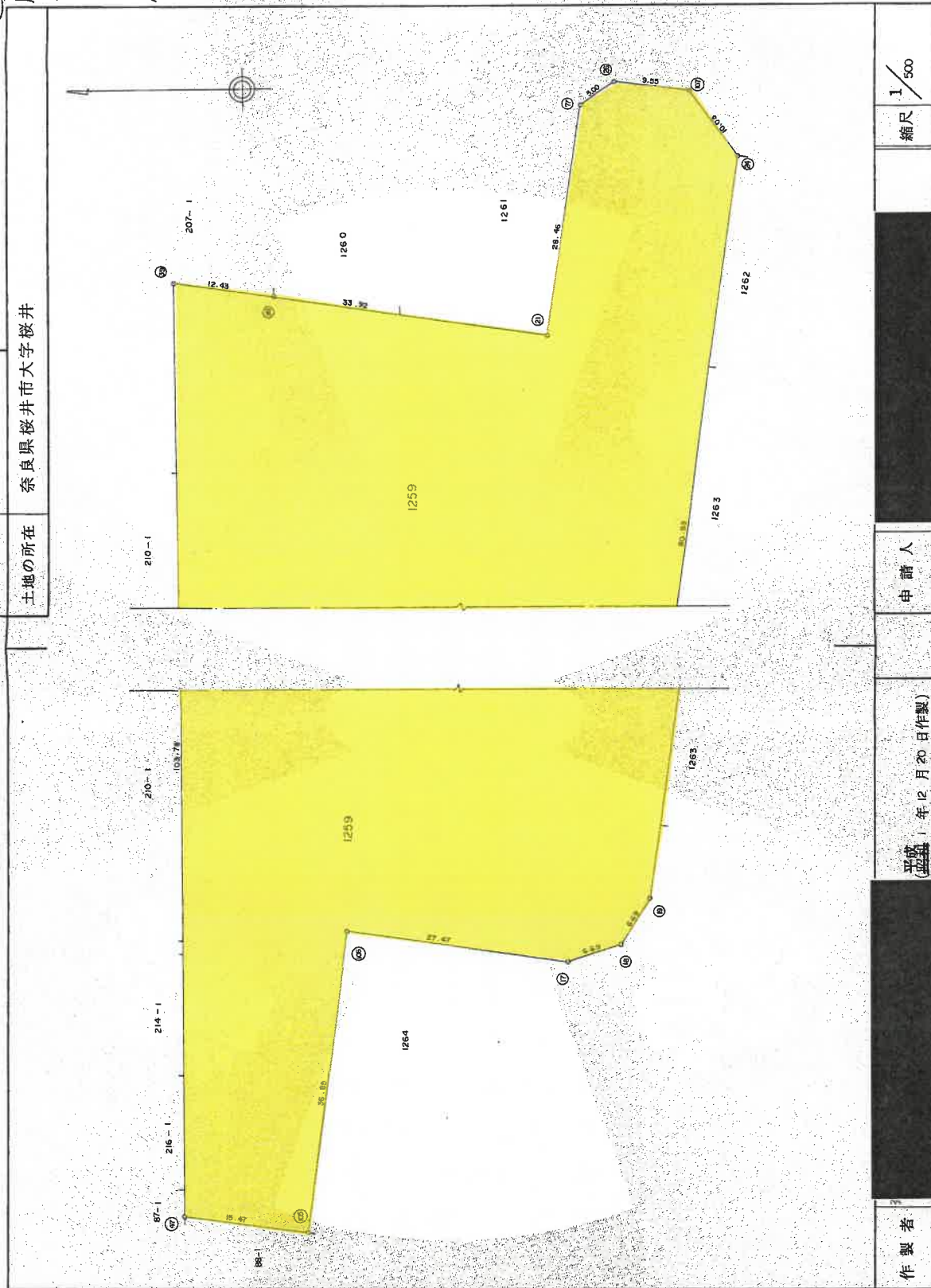
請求番号：25-2

A4版に縮小

地積測量図 109513

地番 1259

土地の所在 奈良県桜井市大字桜井



(主簿録)

申請人

平成2年12月20日作製

作製者

2.1.12

登記年月日：平成2年1月12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5月29日 奈良地方建設局中和支局

登記号

請求番号：25-2

A 4 版に縮小

(3/3)

109514
地積測量図

1259

奈良県桜井市大字桜井

地番

土地の所在

地番	N.O.	面積	長さ	幅	面積	長さ	幅
47 ()	171.342	32.634	15.47	47- 105	47- 105	15.47	47- 105
105 ()	156.000	30.646	36.85	105- 106	105- 106	36.85	105- 106
106 ()	151.176	67.179	27.47	106- 17	106- 17	27.47	106- 17
17 ()	123.957	63.438	6.69	17- 18	17- 18	6.69	17- 18
18 ()	117.628	65.635	6.69	18- 19	18- 19	6.69	18- 19
19 ()	113.826	71.148	80.93	19- 24	19- 24	80.93	19- 24
24 ()	102.685	151.317	10.03	24- 107	24- 107	10.03	24- 107
107 ()	108.702	159.351	9.55	107- 26	107- 26	9.55	107- 26
26 ()	118.152	160.752	5.00	26- 77	26- 77	5.00	26- 77
77 ()	122.169	157.774	28.46	77- 21	77- 21	28.46	77- 21
21 ()	126.351	129.622	33.92	21- 38	21- 38	33.92	21- 38
38 ()	159.904	134.600	12.43	38- 39	38- 39	12.43	38- 39
39 ()	172.208	136.414	103.78	39- 47	39- 47	103.78	39- 47
47 ()	171.342	32.634	5307.91 m ²				
倍積	10615.824943						
面積	5307.9124715						
坪数	1605.6435						
使用機種	JEC-1880システム						
公式	a=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)						

(日調書)

作製者

平成
(昭和) 1 年 12 月 20 日作製

申請人

縮尺

1/

(長縮尺)

2 1.12

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5月29日 奈良地方法務局中和支局

奈良地方法務局中和支局

登記官

請求番号：25-3

(1/12)

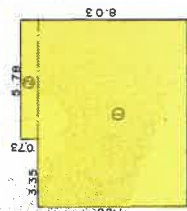
建各階平面圖 209140

家屋番号 桜井1259-606

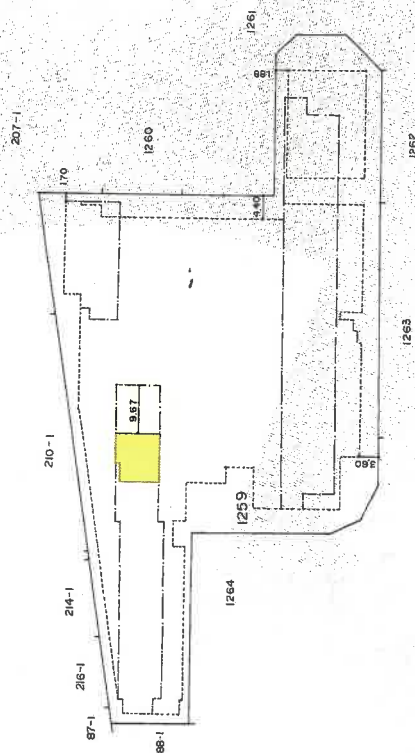
奈良県桜井市大字桜井1259番地

専有部分の建物

(969)



建物の存する部分 6階



求積表

①	$9.13 \times$	7.30	$=$	66.6490
②	$5.78 \times$	0.73	$=$	4.2194
				70.8684

底面積 70.86m^2

(日調連12)

(長源納)

作者製

(製作日)

縮尺 $1/250$

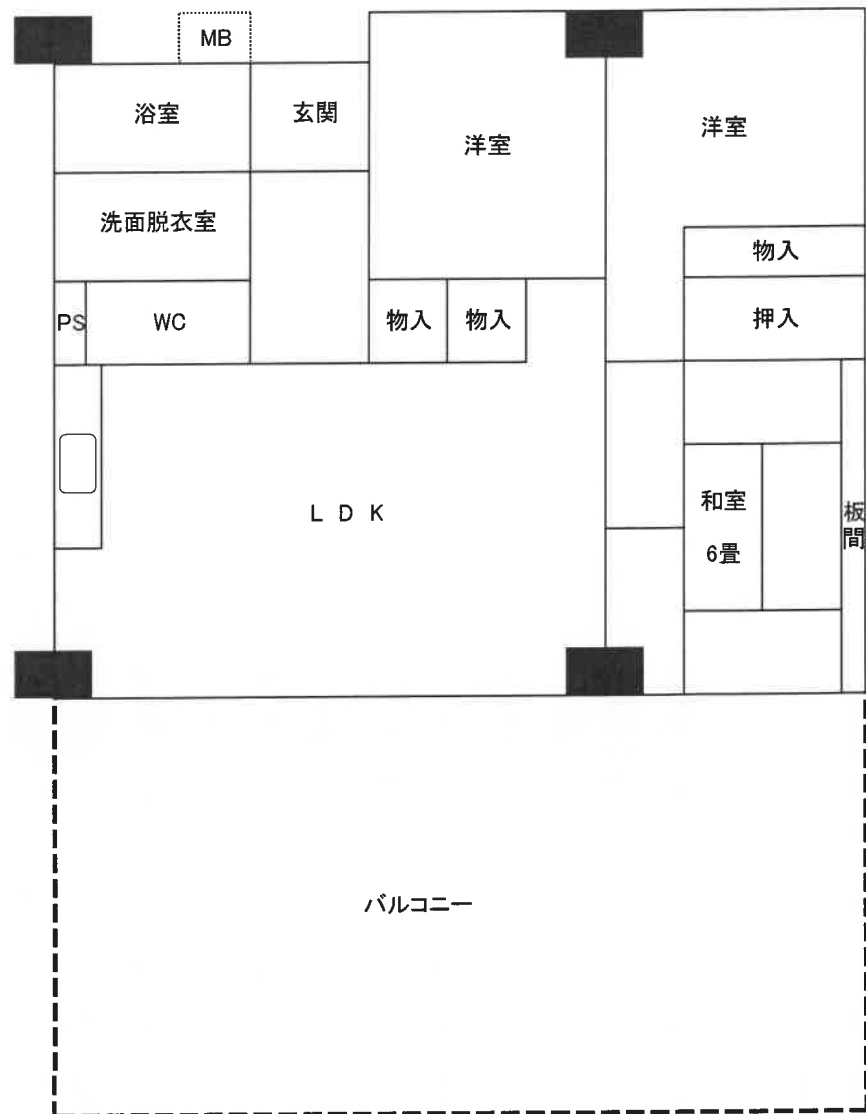
申請人

縮尺 $1/1000$

3.5.13

A 4 版に縮小

間 取 図（概略図）



※本図面は建物間取りの概略図であり、実際のものとは異なる場合があります。