

■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11月14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12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月19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 8年 1月 9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11月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 090, 000 872, 000	一括	218, 000	15, 892	4, 019
1	490, 000				
2	600, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 桜井市大字桜井

地 番 1167番3

地 目 宅地

地 積 991.90平方メートル

共有者A 持分24分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井1167番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階ないし4階 各296.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜井1167番3の14

建物の名称 2号館232号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 42.90平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 2】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額4万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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, 2】

- ・売却対象外の土地(地番1167番5)を通行のため無償で利用している。
- ・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 所 在 桜井市大字桜井
地 番 1167番3
地 目 宅地
地 積 991.90平方メートル
共有者A 持分24分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井1167番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階ないし4階 各296.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜井1167番3の14
建物の名称 2号館232号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.90平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第12号
令和 7年 6月19日受理
令和 7年 7月 11日提出

現況調査報告書

奈良地方裁判所

執行官 中 澤 大 輔

(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 所 在 桜井市大字桜井
地 番 1 1 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 9 9 1 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 桜井市大字桜井 1 1 6 7 番地 3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階ないし 4 階 各 2 9 6 . 0 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 桜井 1 1 6 7 番 3 の 1 4
建物の名称 2 号館 2 3 2 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 4 2 . 9 0 平方メートル
所有者 A



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 2		
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 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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 組合費・修繕積立金 5,000円	令和 7 年 7 月 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成29年7月分～令和6年12月分 計450,000円	
管理費等照会先	鳥見山荘園ビル管理組合		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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 保管開始日 令和 年 月 日		
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 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成20年10月 1日		
最初の契約日	平成20年 9月17日		
契約等	期間	平成20年10月 1日から ■平成21年 9月30日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新		
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	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40,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
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	「その他の事項」のとおり		
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

■ 本件物件の現況等

1 表札等の表示

表札の表示 なし

集合郵便受けの表示 占有者Bの姓

2 本件土地の現況等

- (1) 本件土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている（別紙土地建物位置関係図及び別紙添付写真①参照）。なお、本件建物の敷地利用権は所有権であるが、敷地権の表示の登記はない。
- (2) 本件土地は、立ち入り調査時に、公図、地番図等を参考にして現地の各辺長を概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図表示のとおりであり、地積についても概ね公簿どおりの地積が存在するもの推定された。
- (3) 隣接する土地との高低差は、北側は約4m、西側は約3m～約4m、東側は約1.2mであり、いずれも本件土地の方が高い位置にある（別紙土地建物位置関係図参照）。
- (4) 本件土地の北側に、駐輪場及び物置が存する（別紙土地建物位置関係図参照）。

3 本件建物の現況等

- (1) 本件建物の位置は、別紙土地建物位置関係図のとおり、建物内の状況及び間取り等は、別紙間取図及び別紙添付の写真に撮影したとおりである。
- (2) 本件建物を概測した結果、形状並びに床面積ともに公簿と概ね符合した。
- (3) 本件建物は、内外部ともに経年に相当する劣化が認められた。
- (4) 洋室の天井にシミが存する（別紙添付写真⑥参照）。
- (5) 脱衣室のクロスに若干のたわみが認められた。
- (6) 占有者Bによると、キッチンの流し台の蛇口の水を止めても水が滴ることがあるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 接面道路

- (1) 本件土地は、東側の進入路（所在：桜井市大字桜井 地番：1 1 6 7 番 5 地目：公衆用道路 地積：7 4 m²）を介して市道（幅員約 5.5 m）に接面している。
なお、進入路の所有者は桜井市商工会であるが、管理組合事務局担当者によると通行料は支払っていないとのことである。
- (2) 評価人からは、上記市道は、建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号の道路である旨の報告を得ているが、詳細については、評価人作成にかかる評価書を参照されたい。

5 その他

- (1) 全戸数は、2 4 戸（うち、店舗数 0 戸）である。
- (2) 管理規約において、管理組合が組合費、修繕金積立金について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 鳥見山荘園ビル管理組合事務局担当者	■ 1 本件建物の管理は、管理会社に委託せず、自主管理をしています。 2 本件建物は、月額5,000円の組合費を年間4回に分けて3か月毎に徴収し、余剰金を総会の決議を経て修繕積立金としています。管理費という費目はありません。 3 総会の決議により協定というかたちで、平成23年12月6日から民泊並びに小鳥及び魚類以外の飼育を禁止しています。 4 敷地内に駐車場と駐輪場がありますが、空いているスペースに各々無料で駐車・駐輪をしています。 5 本件土地東側の進入路の土地所有者に対して、通行料は支払っていません。
■ 占有者B	■ キッチンの流し台の蛇口の水を止めても水が滴ることがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月25日 11:20-11:35	桜井市役所	土地・建物関係資料調査
7年 6月25日 12:25-12:35	物件所在地	物件及び占有確認、全戸不在、照会書投函 写真撮影
7年 6月25日 13:50-14:00	奈良地方法務局	全部事項証明書、公図等調査
7年 6月26日	執行官室	管理組合に照会書送付
7年 6月30日 9:50-10:35	物件所在地	立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 占有者Bと面談
7年 7月 9日 14:45-14:50	執行官室	管理組合担当者に電話聴取

(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。

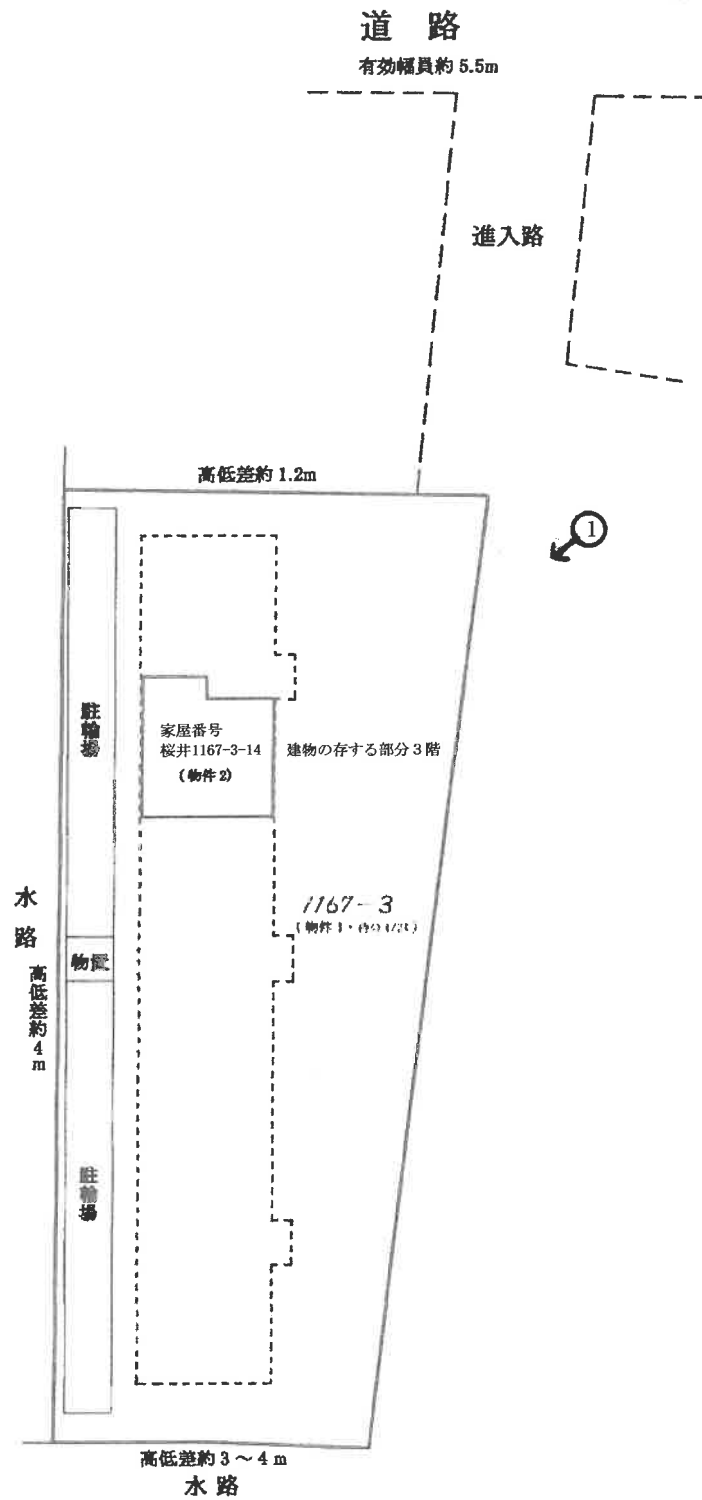
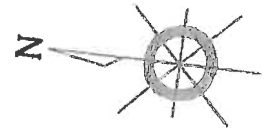
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

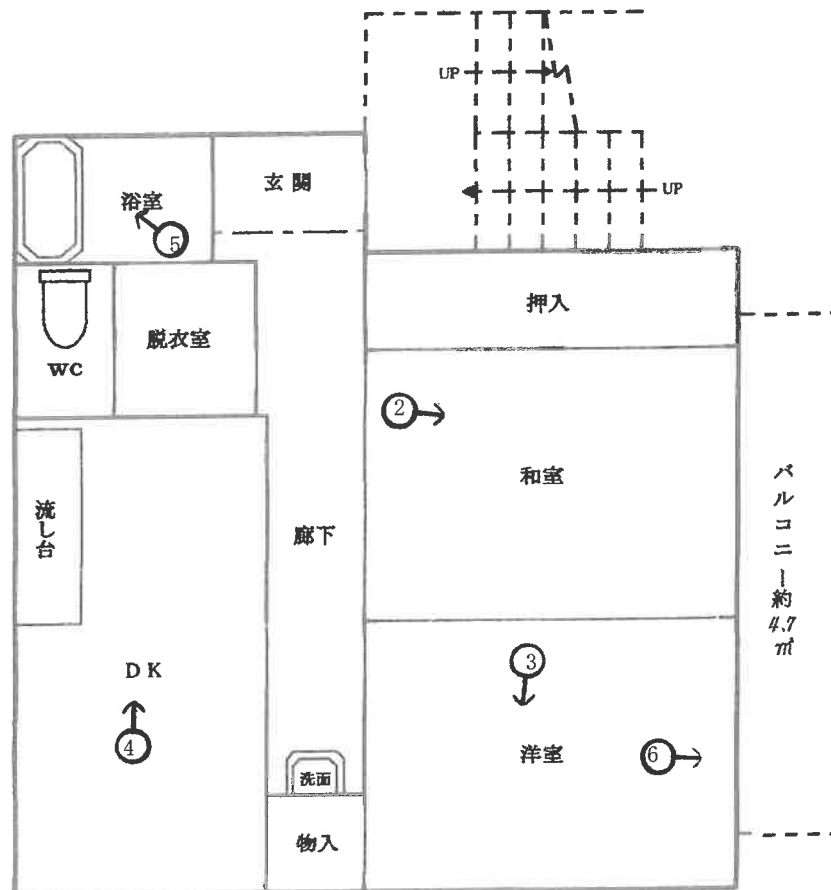
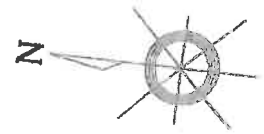


(♂写真撮影場所・方向)

(検尺は概測である)

◎本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図 (略図)



(写真撮影場所・方向)

◎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。

①



②



③



④



⑤



⑥
(洋室 天井シミ)



令和7年(ケ)第12号

令和7年6月30日 現地調査

令和7年7月14日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書

(分離型マンション用)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

一括価格	
金1,090,000円	
内訳価格	
物件1	金490,000円
物件2	金600,000円

1. 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録に記載のとおり	同左
2	(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	物件目録に記載のとおり	(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			
① 目的物件は、いわゆる分離型マンション（土地が敷地権化されておらず、建物と別個に登記されているマンション）の専有部分及び土地の共有持分である。 ② 目的物件が存する一棟の建物は、登記によると当初は区分所有建物ではなかったが、昭和60年6月26日に区分登記が行われている。 ③ マンション「鳥見山荘園ビル」は、1号館（件外土地1167番2上に存する）及び2号館により構成されており、目的物件の専有部分は2号館に所在する。鳥見山荘園ビル管理組合により、1号館及び2号館の管理が一体的に行われている。 ④ 物件1土地の北部分に駐輪場及び物置が存した。 ⑤ 目的物件は、賃貸借に供されている（詳細については、現況調査報告書に記載のとおり。）。			

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	近鉄大阪線「桜井」駅の南東方約1.1km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等による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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条指定区域 15m高度地区 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況	「第3 目的物件」に記載のとおり。 東西最大約49m、南北最大約21m ほぼ整形地 件外土地1167番5を介して市道に接面する。
接面道路の状況	東側：幅員約 5.5 m 市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	4階建共同住宅の敷地 一般住宅、事業所等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染等	閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図によると、過去に土壌汚染懸念施設が存在したとは推定できない。目的物件及びその周辺においては、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定並びに水質汚濁防止法に基づく特定事業場の届出はない。土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門機関による詳細な調査を行わなければ確定できない。	
特記事項	① 目的土地は、北側隣接地より約4m、西側隣接地より約3～4m、東側隣接地より約1.2m、それぞれ高い位置にある。 ② 上水道等の供給処理施設は、東側の市道から件外土地1167番5及び同番6を介して引き込みされている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	鳥見山荘園ビル2号館	
建物の用途	共同住宅（2号館の総戸数24戸）	
建築時期、 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年2月27日新築 約 57 年 約 0 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
仕 様	基本構造 屋 根 外 壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付、鋼板等
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし 20台程度 特記すべき事項はない。
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	鳥見山荘園ビル管理組合 自主管理 自主管理 管理人なし
管理の状況	普通	
積 立 金	47,751,328円（令和7年7月4日付の回答書による）	
特記事項	① 近い将来の大規模修繕計画：なし ② 建物にアスベスト等の有害物質が使用されているか否かは不明である。 ③ 建物の耐震性については、目視した範囲ではその程度を判定することは困難である。なお、建築基準法の新耐震基準は昭和56年（1981年）6月1日施行されている。 ④ 1号館の総戸数は40戸である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
位 置	3階部分	
床 面 積	「第3 目的物件」に記載のとおり。	
間 取 り	2DK、バルコニー有（南向き、約4.7㎡、概測による）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス、板張り等 クッションフロア、畳等 クロス等 特記すべき事項はない。 特記すべき事項はない。
保守管理の状態	普通	
管理費等	組合費・修繕積立金 5,000円（月額） 滞納額 450,000円（平成29年7月～令和6年12月）	
専有部分の 利用状況等	賃借権に基づく占有者が居宅として使用している。	
特記事項	① 洋室の天井にシミが認められた。脱衣室の内壁のクロスに浮いている箇所が認められた。占有者の陳述によると、流し台の蛇口に不具合が生じているとのことであった。 ② ①に記載したほか、建物内外に経年相応の損傷及び劣化が生じているものと思料する。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	持分 オ	持分の 種類 カ	建付地価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	50,000	0.68	991.90	0.90	1 / 24	1.00	1,265,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桜井ー2

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

55,000 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 110 ÷ 50,000

◇ 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

◇ 標準化補正 : 標準的 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 / 101 × 100 / 99 × 100 / 110 × 100 / 100 ÷ 100 / 110

イ. 個別格差：画地条件 0.68 （接道の状況0.75、規模0.90）

ウ. 地積：「第3 目的物件」に記載のとおり。

エ. 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性等を考慮した。

オ. 持分：「第3 目的物件」に記載のとおり。

カ. 持分の種類：所有権

(2) 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	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） ア×イ×ウ
2	180,000	42.90	0.03	232,000

イ. 専有面積

第3 項目的物件欄に記載のとおり。

ウ. 現価率

経過年数57年、経済的残存耐用年数0年、経済的全耐用年数35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0年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価 0.40) ÷ 0.03

2. 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ}$ (円)
1	1,265,000	0.50	場所的利益	633,000

3. 積算価格

基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、以下のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) イ	個別 格差 ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) $(\text{ア} + \text{イ}) \times \text{ウ}$	価格 割合
1	1,265,000	－ 633,000	1.02	645,000	0.4224
2	232,000	＋ 633,000	1.02	882,000	0.5776
合計				1,527,000	1.0000

ウ. 個別格差： 1.02 (階層0.98、位置1.04)

II. 比準価格の試算

1. 取引事例比較法の適用

近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する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㎡当りの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	桜井市大字三輪	桜井市大字吉備
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
所在階／全階層	3階／4階	3階／7階
面 積	約60㎡	約63㎡
バルコニー方位	西向き	南向き
建築時期	平成7年2月	平成4年3月
取引時点	令和6年11月	令和6年11月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	79,900円／㎡	49,000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／㎡)
A	79,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{180}$	41,000
B	49,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{140}$	37,000
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。							㎡当り比準価格 (円)
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移動向を考慮した。							
標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等の個別性を考慮した。							39,000
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。							平均値を採用

2. 比準価格の試算

㎡当たり比準価格 (円／㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差 ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
39,000	42.90	1.02	1,707,000

ウ、個別格差：「I. 積算価格の試算、3. 積算価格」のとおり。

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以下のとおり、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について次表のとおり割合により加重平均を行う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)
1,527,000	0.3	1,707,000	0.7	1,653,000

2. 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の割合により案分して案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	1,653,000	0.4224	698,000
2		0.5776	955,000

3. 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、さらにその他の控除減価を施して次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	案分後の価格 (円) ア	占有に伴 う減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除減価 (1－控除減価率) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、 最低額1万円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	698,000	1.00	1.00	0.70	—	490,000
2	955,000	1.00	1.00	0.70	0.90	600,000
一括価格 (合計)						1,090,000

イ. 占有に伴う減価

賃借人が占有しているが、概ね適正な賃料が授受されているため占有減価の必要はないと判断した。

ウ. 市場性修正率

市場性修正の必要はないと判断した。

エ. 競売市場修正率

第2の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。

オ. その他の控除減価

控除減価率は、滞納管理費等の額（6頁に記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の、
(ア×イ×ウ×エ) の額に対する割合として計上するべきものであるところ、本件は、建物の区分所有に関する法律第7条第1項に規定する先取特権に基づき、平成29年7月から令和6年12月までの滞納管理費等を請求債権として申し立てられた事件である。したがって、当該請求債権である滞納管理費等については、売却代金から回収されることが見込まれるため、本件における控除減価率は、令和7年1月以降の滞納管理費等の額に予想滞納額を加算した額の
(ア×イ×ウ×エ) の額に対する割合として求めた。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 桜井－2
所在・地番 : 桜井市大字河西360番20外
価 格 : 55,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「桜井」駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 172㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6.2m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

土地 : 29,335,442円（敷地権の割合1/24）
建物 : 930,310円（課税床面積49.34㎡）

第7 附属資料

1. 位置図
2. 付近見取図
3. 公図写し
4. 建物図面写し
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 桜井市大字桜井
地 番 1167番3
地 目 宅地
地 積 991.90平方メートル
共有者 A 持分24分の1

2 (一棟の建物の表示)

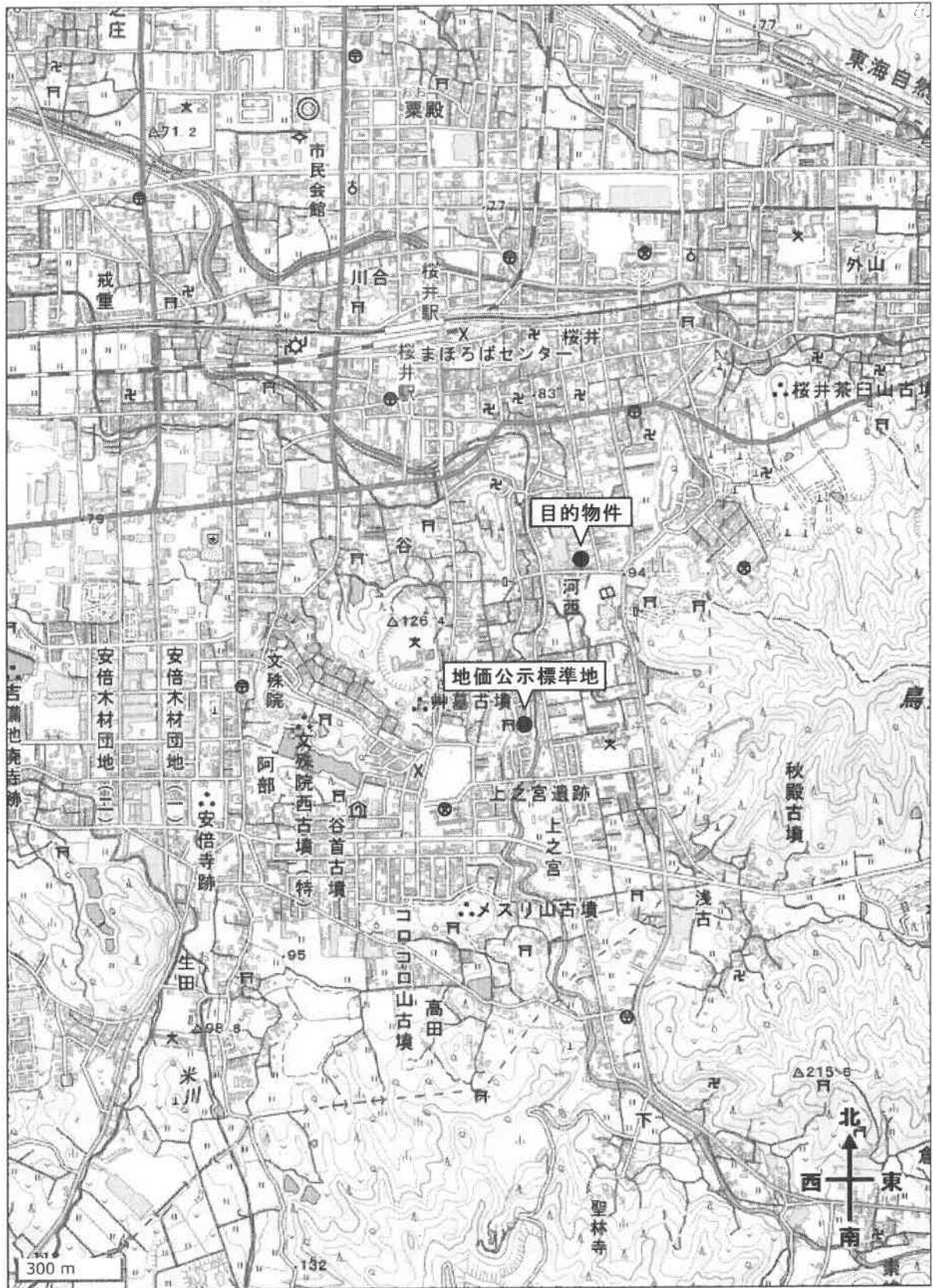
所 在 桜井市大字桜井1167番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階ないし4階 各296.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜井1167番3の14
建物の名称 2号館232号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.90平方メートル
所有者 A

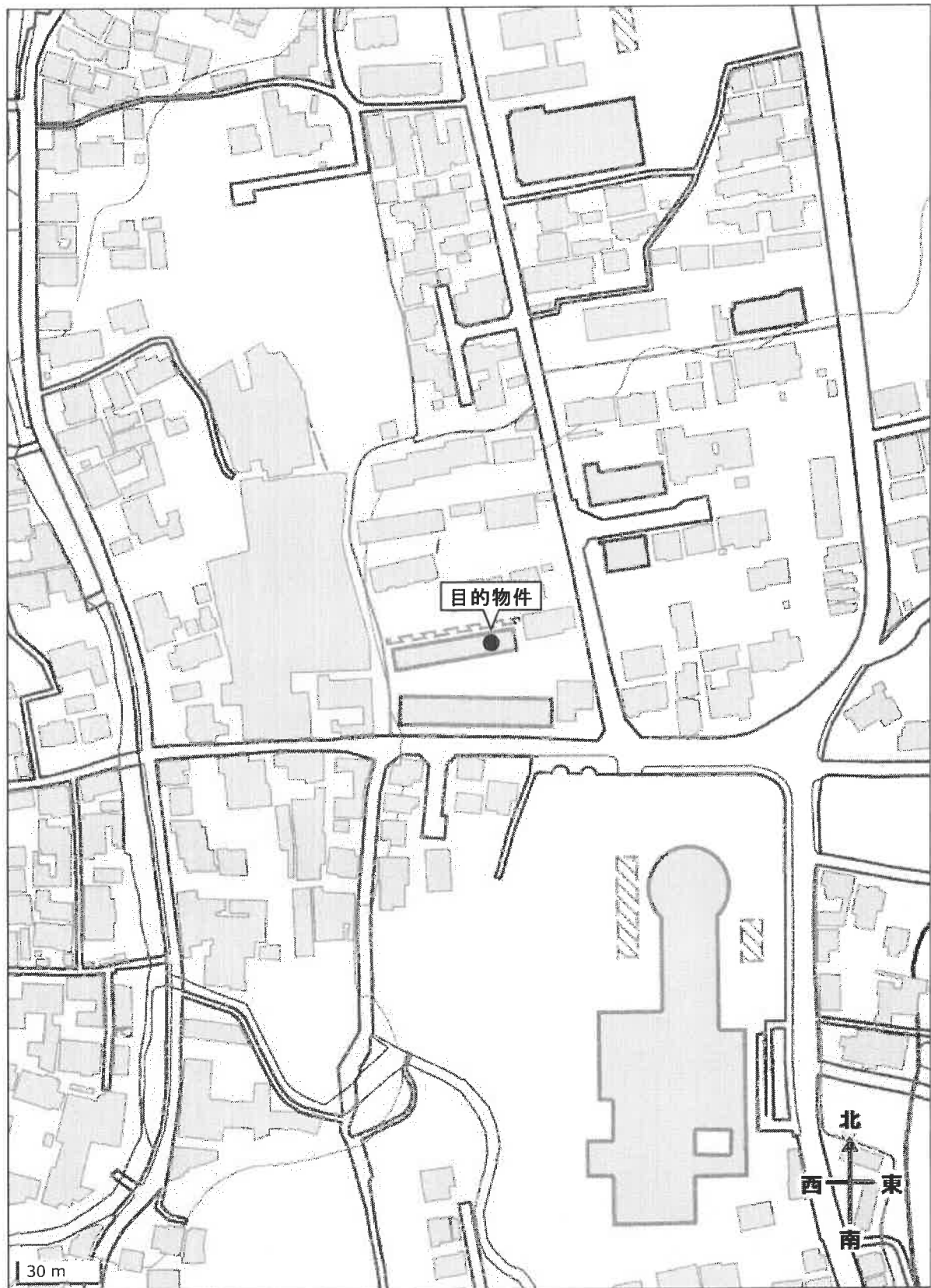


地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図

イ 1131-12 ハ 1134-7 * 1134-9
ロ 1134-10 ニ 1134-8



別図
1139-2

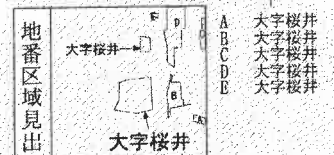
1138-7
1136-8
1136-7
1136-10
1136-9
1136-11

1140
1143-2
1143-1
1143-4
1143-3
1145-3
1145-4
1144-1
1144-2
1145-1
1145-5

1167-3
1167-4
1167-5
1167-6
1167-2
1167-1
1172-2
1171-2

1133-6
1133-2
1133-1
1133-4
1133-5
1133-3
1134-1
1134-2
1134-3
1134-4
1134-5
1131-11
水
水
1146-2

(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	桜井市大字桜井				地番	1167番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号		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6月27日
奈良地方法務局中和支局
登記官

登記年月日：昭和60年6月26日

公用

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。
令和7年6月27日 奈良地方支務局中和支局 登記官

209050

建物図面
各階平面図

家屋番号 1167-3

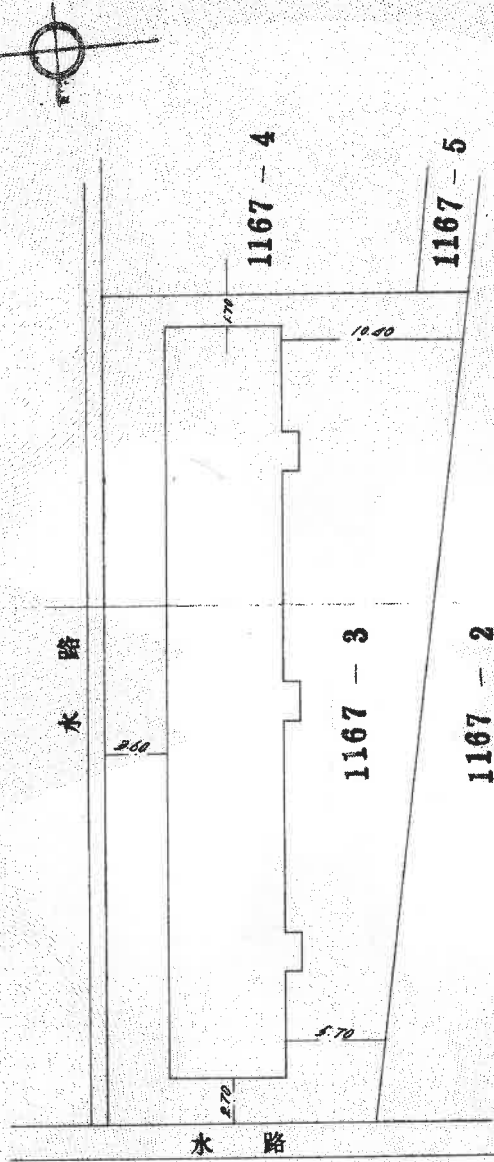
建物の所在 奈良県桜井市大字 杉井 1167-3

作製年月日
昭和44年2月28日

作製者

申請人

(実文書印)



縮尺 1/300

登記年月日：昭和60年6月26日

公用

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。
令和7年6月27日 奈良地方方法務局中和支局

登記官

209051

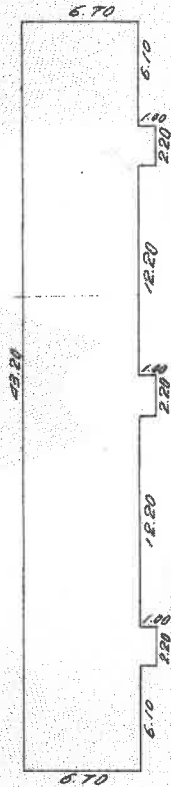
建物図面
各階平面図

1167-3

奈良県桜井市大字杉井 1167-3

製作年月日
昭和40年2月28日

1.2.3.4階 各階同型



床面積

$$\begin{aligned} 23.24 \times 6.70 &= 155.748 \\ 2.20 \times 1.00 \times 4 &= 8.80 \\ \hline 164.548 & \end{aligned}$$

縮尺 1/300

(本文裏面)

64.2.28 871

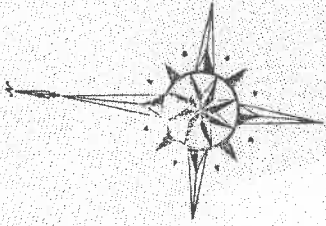
要

令和7年6月27日

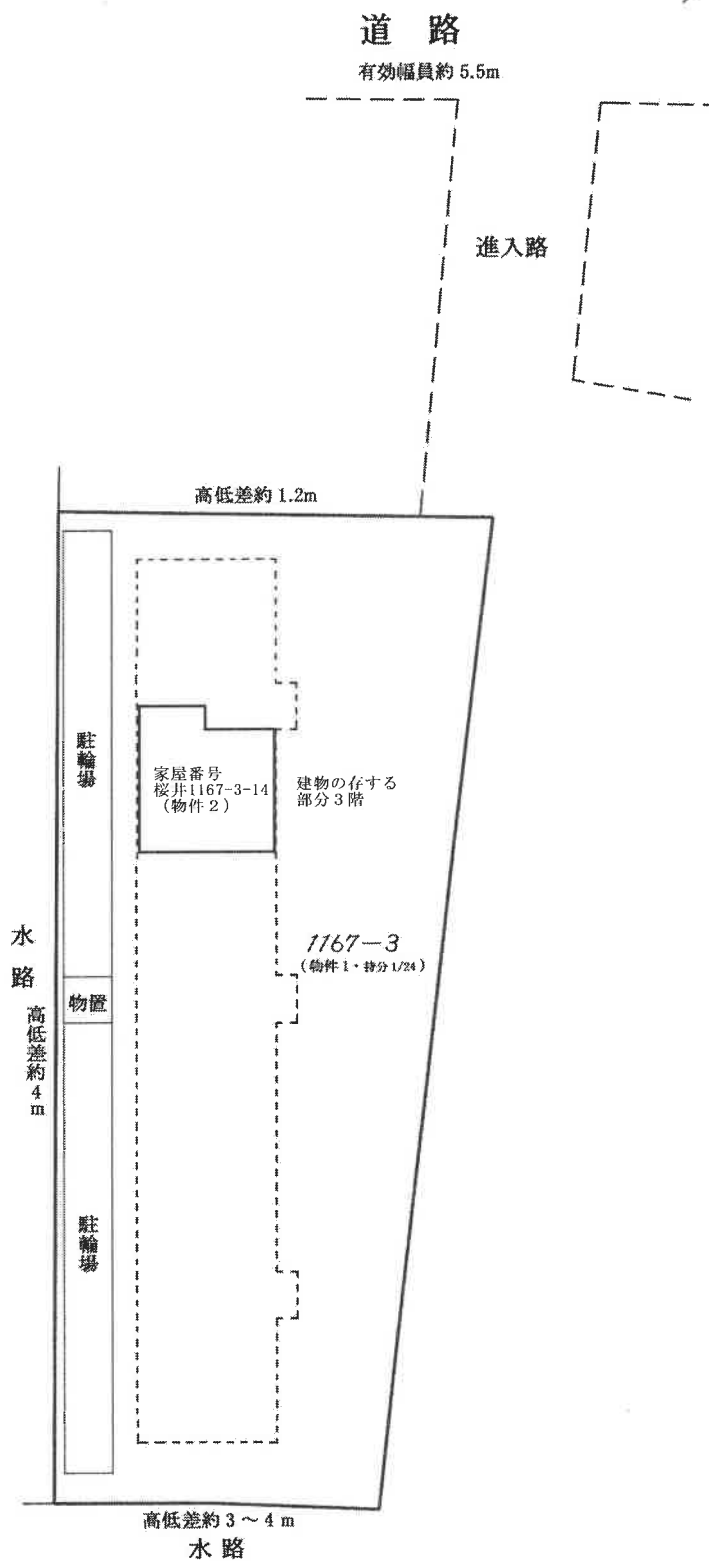
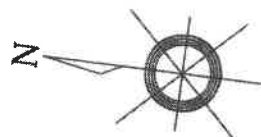
登記官

 (e/T)

1167~2



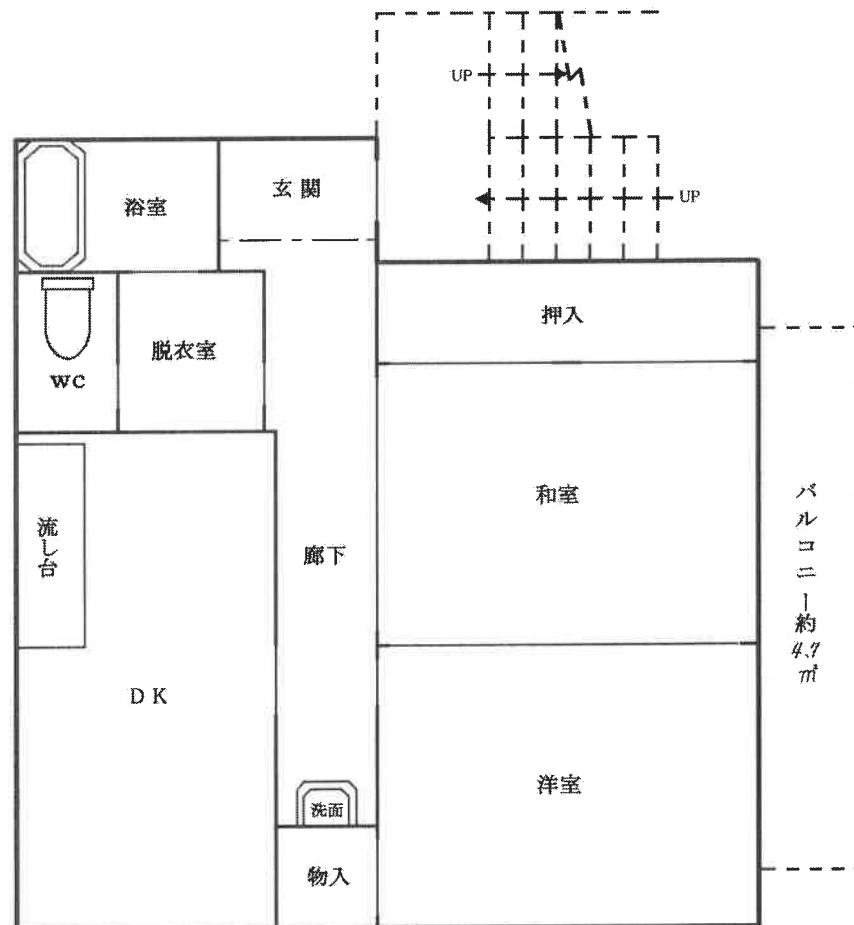
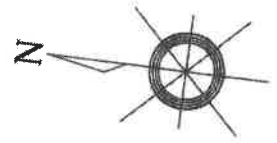
土地建物位置関係図



(検尺は概測である)

◎本図面は明示や立会に基づくものではなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

間 取 図 (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。