

- 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 6月27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 7月18日から 令和 7年 7月25日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 1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 8月22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 6月27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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	1,250,000 1,000,000		250,000	366,053	78,440



物 件 目 録

4 (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 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 2 1 . 7 7 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 8 4 0 1 8



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 6日

奈良地方裁判所執行係

裁判所書記官 豊 川 知 子

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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（BIT）」（<http://bit.sikkou.jp/>）の「お知らせ」メニューにも掲載され、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

4 (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 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 2 1 . 7 7 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 8 4 0 1 8



令和 6 年(ケ)第 5 号
令和 6 年 11 月 29 日受理
物件 4
令和 6 年 12 月 17 日提出

補充現況調査報告書

管理会社担当者から次のとおりの陳述を得たので、補充する。

- 1 管理費等について、滞納が続いております。
- 2 地代についても令和 3 年以降滞納になっていますが、弊社は集金した地代の 5 % を徴収手数料としていただいているだけで、一括して立替払いをしているわけではありません。よって、弊社が買受人に滞納地代を請求することはありません。

奈良地方裁判所

執行官 岡田明男 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6 年(ケ)第 5 号
物件 4
令和 6 年 4 月 5 日受理
令和 6 年 5 月 20 日提出

現況調査報告書 (4)

奈良地方裁判所

執行官 岡 田 明 男 (印)

(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

4 (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 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 2 1. 7 7 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 8 4 0 1 8



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109 (エルト桜井)			
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点異なる (☐ 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店舗（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 管理費(毎月) 144,945円 修繕積立金(毎年) 108,288円 地代(毎年) 2,501,729円 円 円	令和6年2月29日現在 ☒ 滞納がある 管理費 R4年8月分～R6年2月分 修繕積立金 R3年分～R5年分 計 2,993,693円		
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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) ☒ 地上権 (符号 1) ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

■目的物件の現況

1 看板の表示「日本料理 千宝」

2 敷地権の目的である土地の形状等

(1) 地積測量図及び建物図面に従って敷地権の目的である土地を概観すると、形状等はほぼ一致した。

(2)ア 平成元年2月12日、都市再開発法による権利変換を原因として、地上権が設定されている。目的は施設構造物の所有で、登記記録上、地代は2,672万6,600円であるが、現在、2,977万6,110円に変更されている。

イ 期間は、当初平成元年2月12日から平成31年2月11日まで30年間であったが、平成31年2月12日から平成61年2月11日まで自動更新されている。ただし、2回目の更新は、建物の全部を引き渡した日から70年を経過したまでとされている。

ウ 詳細は、別途報告書を作成した物件1の現況調査報告書(1)を参照されたい。

エ 各区分所有者には、持分に応じて管理会社が管理費等と共に、徴収しており、その地代は2枚目のとおりである。

(3) 前面道路の現況幅員及び道路種別は、評価書を参照されたい。

3 専有部分の建物の形状等

(1) 専有部分の建物は、壁の内側で求積されるので、登記記録上321.77㎡で登記されている。

一棟の建物は、共用部分を含めて壁の中心線で求積されるので、課税記録上479.15㎡で課税されている。

登記記録と課税記録で床面積に差異があるのは、上記理由によるものであることを桜井市担当者から聴取した。

(2) 各階平面図に従って目的建物を概測すると、間取図記載の斜線部分を取り込んでいるような形状になった。原状回復を求められる可能性があり、現況調査の段階では床面積は登記記録のとおりと報告する。

(3) 間取図記載のとおり、バスルームの浴槽・WCの便器（西側2ヶ所はあり）・洗面の洗面台が取り外されていた（写真⑥参照）。

(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
■管理会社担当者	1 令和6年2月29日現在、管理費、修繕積立金及び地代並びに滞納状況は2枚目記載のとおりです。 滞納期間と滞納額が一致しないのは、管理費については一部入金があったからです。 今後発生する分を含めて買受人に請求します。 2 別途、令和4年9月分から令和6年2月分（個別水道代については令和6年1月分）まで、次のとおりの滞納がありますので、今後発生する分を含めて買受人に請求します。 (1) 共用電気代 244,010円 (2) 共用水道代 3,961円 (3) 個別電気代 545,766円 (4) 個別水道代 24,063円 3 目的物件は、千宝という日本料理屋でしたが、閉鎖されています。 4 所有者は、時々、郵便物を取りに来られているみたいなので、エントランス奥にあるワゴンの上に置いてもらっています。 5 管理を約2年前からしているに過ぎないので、建物図面とどこが異なるのか把握していませんでした。原状回復を求めるかどうか、管理組合及び買受人と協議したいと思います。 6 本件マンションでは、小鳥、観賞魚等を除く動物を飼育する行為が禁止されています。

(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
6年04月08日 ： ー ：	執行官室	管理会社及び桜井市宛照会書郵送
6年04月10日 13：50－13：55	奈良地方法務局中和支局	登記事項要約書請求
6年04月10日 14：50－14：55	桜井市役所	道路調査、地番参考図請求、事情聴取
6年04月10日 15：20－15：30	桜井消防署	援助請求
6年04月17日 ： ー ：	執行官室	所有者代表者宅宛照会書郵送
6年04月18日 16：15－16：30	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函、写真撮影
6年04月30日 16：00－16：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同、お知らせ文書差置、 管理会社担当者から事情聴取
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 6年 4月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社担当者に開錠させて、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

土地建物位置関係図

所在 桜井市桜井1259

鉄道敷（JR桜井線）

1259

（市道：約12m）

家屋番号：桜井1259-108
（物件4）

（市道：約22m）

（市道：約16m）

（市道：約12m）

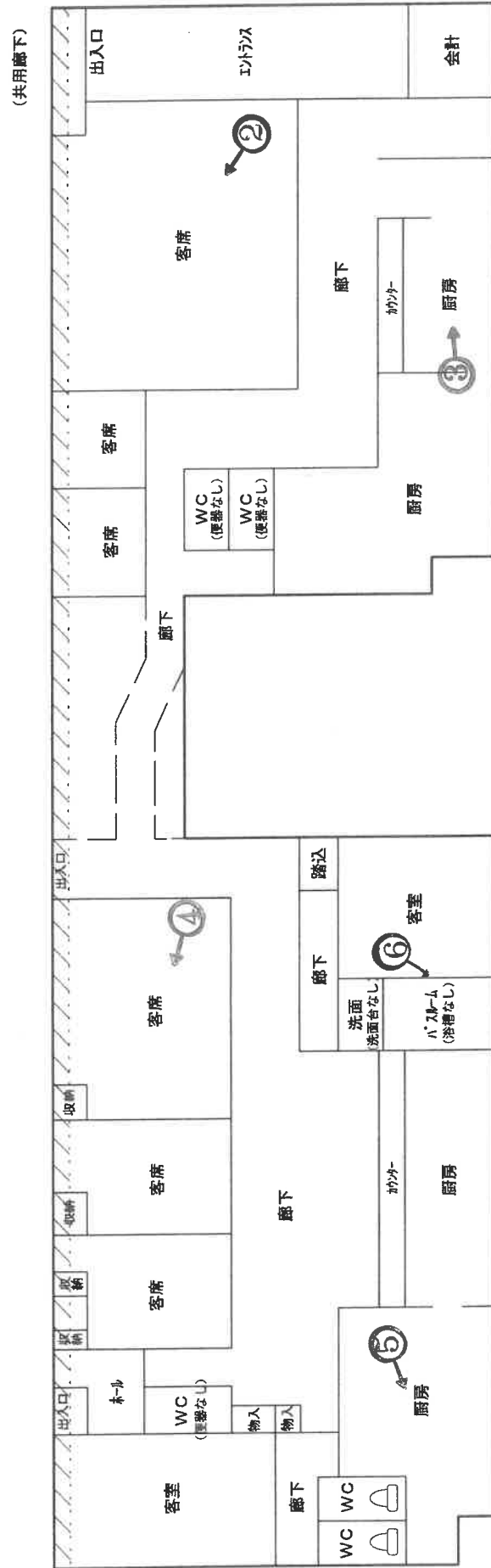


※本図面は明示や立会に基づいたものでなく、概測によるため専門家による実測とは異なる可能性があります。

①（←O 写真撮影場所・方向）

圖 聚 聞

家屋番号：桜井1259-109



※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。

(←○写真撮影場所・方向)

一棟の建物全景



①



②



③



④



⑤

浴槽なし



⑥

(10 枚目)

令和6年(ケ)第5号

令和6年4月30日 現地調査

令和6年5月31日 評 価

奈良地方裁判所 御中

評 価 書 (4/4)

(敷地権付区分所有建物)

評価人 不動産鑑定士

栗 山 恒

第1 評価額

物件 4	金2,560,000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
4	(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 目的物件が存する一棟の建物「エルト桜井」は、店舗、公共施設、共同住宅、賃貸住宅、駐車場等により構成される地下1階付8階建の複合施設である。 ② 登記に記載のとおり、敷地権の種類は地上権である。当該地上権は、その設定契約において堅固の建物の区分所有を目的とし、地代の授受及び存続期間等についての定めが設けられている。当初の存続期間は、平成元年2月12日から30年となっている。以上のほか、地上権の詳細については、現況調査報告書に記載のとおりである。			

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	J R 桜井線及び近鉄大阪線「桜井」駅の南側至近 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅前ロータリーに面した商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 31m高度地区 高度利用地区 桜井市景観計画 重点景観形成区域(桜井駅周辺地区)
画地条件	地 積 間口・奥行 形 状 接道状況	第3 目的物件欄に記載のとおり。 地積測量図のとおり。 不整形地 道路とほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側：幅員約 16～22m 市道 (建築基準法42条1項1号道路) 南側：幅員約 12m 市道 (建築基準法42条1項1号道路) ※西側道路について特記事項欄参照	
土地の利用状況等	土地利用状況 隣地の状況	地下1 階付8 階建区分所有建物の敷地 店舗事務所ビル、住宅、駐車場、桜井駅等
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。昭和59年発行の住宅地図によると目的物件付近には、飲食店、物販店、営業所、住宅等の表示が認められる。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 目的土地西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 目的土地西側ロータリー南進入口付近より南側の道路は、市道であるとともに県道としても認定されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の名称	エルト桜井	
建物の用途	店舗、共同住宅、駐車場等（総戸数33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	平成3年3月11日 新築 約 34 年 約 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	基本構造 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 タイル貼り等
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有 建物内に施設利用者等のための時間貸駐車場が存する。 管理人室等
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	エルト桜井管理組合 委託管理 阪神管理サービス株式会社 管理人日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	施設部会：8,962,625円（令和6年4月18日付の回答書による。）	
特記事項	① 登記上、家屋番号が付された専有部分は33室であるが、室内で細分化した各区画を賃貸借等に供している専有部分が存する。 ② 修繕積立金は、施設部会、住宅部会及び家屋番号401を所有する法人の3組織においてそれぞれ管理されている。 ③ 近い将来の大規模修繕計画：エレベータ改修工事（令和6年12月） ④ 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。 ⑤ 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。 ⑥ 目的建物に係る建築確認申請については、番号63257（平成元年4月7日）のほか、用途変更に係る申請が複数存する。詳細については、管轄官庁にて確認を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	第3目的物件欄に記載のとおり。	
位 置	1階部分	
床 面 積	第3目的物件欄に記載のとおり。	
間 取 り	店舗（客席、客室、厨房、エントランス等）	
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス、板張り等 フロアタイル、板張り、塗床等 クロス、板張り等 空調等の各種設備の稼働の可否は不明である。 特記すべき事項はない。
保守管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費 144,945円（月額） 修繕積立金 108,288円（年額） 管理費等の滞納額は以下のとおり。 2,668,829円（管理費：令和4年8月分の一部～令和6年2月分） 324,864円（修繕積立金：令和3年分～令和5年分） 244,010円（共用電気代：令和4年9月分～令和6年2月分） 3,961円（共用水道代：令和4年9月分～令和6年2月分） 545,766円（個別電気代：令和4年9月分～令和6年2月分） 24,063円（個別水道代：令和4年9月分～令和6年1月分）	
地 代	2,501,729円（年額）	
専有部分の 利用状況等	所有者が店舗（空き家）として使用している。	
特記事項	① 便器、洗面台等の設備が取り外されている箇所があった。 ② 建物内外の損傷及び劣化の状態は、概ね経年相応程度と認められる。	

第5 評価額算出の過程

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
300,000	321.77	0.25	24,133,000

イ. 専有面積

第3項目の物件欄に記載のとおり。

ウ. 現価率

経過年数34年、経済的残存耐用年数16年、経済的全耐用年数50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

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 (㎡) 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
124,000	0.92	5,307.91	0.85	84018 / 1000000	0.20	8,649,000

ア. 更地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 桜井5-1

価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

115,000 × 100 / 100 × 100 / 100 × 100 / 93 ≒ 124,000

◇ 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 / 98 × 100 / 97 × 100 / 100 × 100 / 98 ≒ 100 / 93

イ. 個別格差 : 画地条件 0.92 (角地1.02、形状0.92、規模0.95)

ウ. 地積 : 第3目的物件欄に記載のとおり。

エ. 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応性及び建物と環境との適合性等を考慮した。

オ. 敷地権割合 : 第3目的物件欄に記載のとおり。

カ. 敷地権の種類 : 第3目的物件欄に記載のとおり。

3. 敷地権付建物の積算価格

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差率 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) $(ア + イ) \times ウ$
24,133,000	8,649,000	0.73	23,931,000

ウ. 個別格差率： 0.73 (階層1.00、位置0.90、形状0.85、規模0.95)

II. 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要

物件概要	用途：店舗（空き家）
家賃	想定月額支払賃料：600,000円（想定年額支払賃料：7,200,000円）

同一需給圏における目的物件と類似する賃貸事例との比較により、想定支払賃料を査定した。

2. 収益価格

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) $ウ \div エ$
6,300,000	5,056,000	1,244,000	0.12	10,367,000

ア. 有効総収益：想定支払賃料を基に、標準的な空室損を控除して求めた。

イ. 総費用：地代、管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等を計上した。

エ. 還元利回り：同一需給圏における目的物件と同種の収益物件の取引利回りを参考とし、目的物件の個別性、将来の変動予測等を考慮して査定した。

III. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

本件目的物件の特性に応じて積算価格と収益価格を次表の割合により反映させた調整後の価格を求めた。

積算価格 (円) ア	割合 イ	収益価格 (円) ウ	割合 エ	調整後の価格 (円) (千円未満四捨五入) $(ア \times イ) + (ウ \times エ)$
23,931,000	0.3	10,367,000	0.7	14,436,000

2. 評価額の決定

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及びその他の控除減価（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) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入、 最低額 1 万円) ア×イ×ウ×エ×オ
14,436,000	0.80	0.60	0.37	0	2,560,000

イ. 市場性修正

同一需給圏における収益物件の市場動向を踏まえた目的物件の競争力等を考慮した。

ウ. 競売市場修正

第2の評価の条件に記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ. 滞納管理費等相当額の減価

代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ. その他の控除減価

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金は存しない。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準価格

標準地番号 : 桜井5-1
所在・地番 : 桜井市大字桜井267番2外
価 格 : 115,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「桜井」駅 200m
価 格 時 点 : 令和6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 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
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6年度）

物件4 : 25,394,448円（課税床面積479.15㎡）

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

4 (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 1 0 9

建物の名称 1 0 9

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 2 1 . 7 7 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)

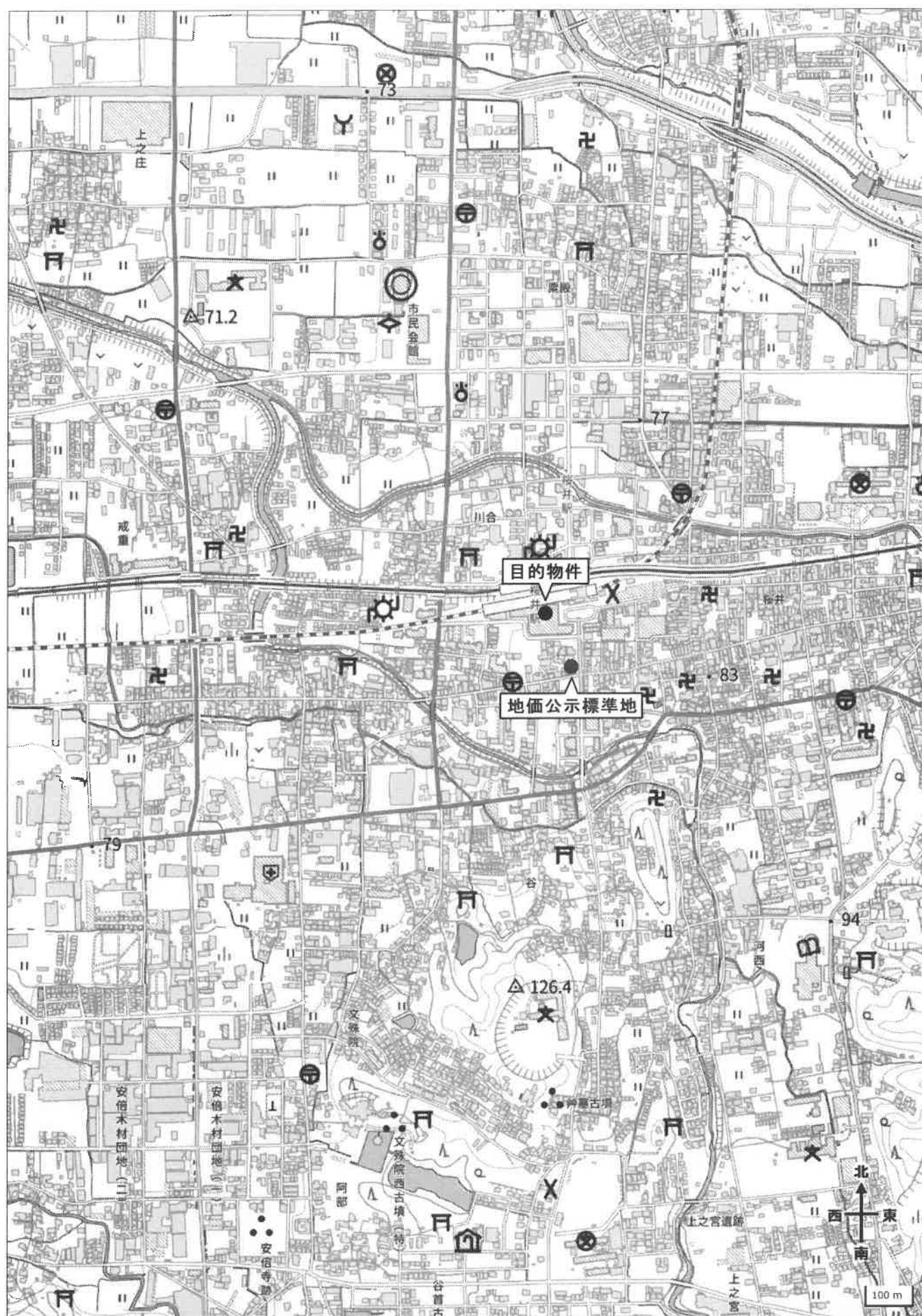
土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1 0 0 万分の 8 4 0 1 8



地理院地図
Vector

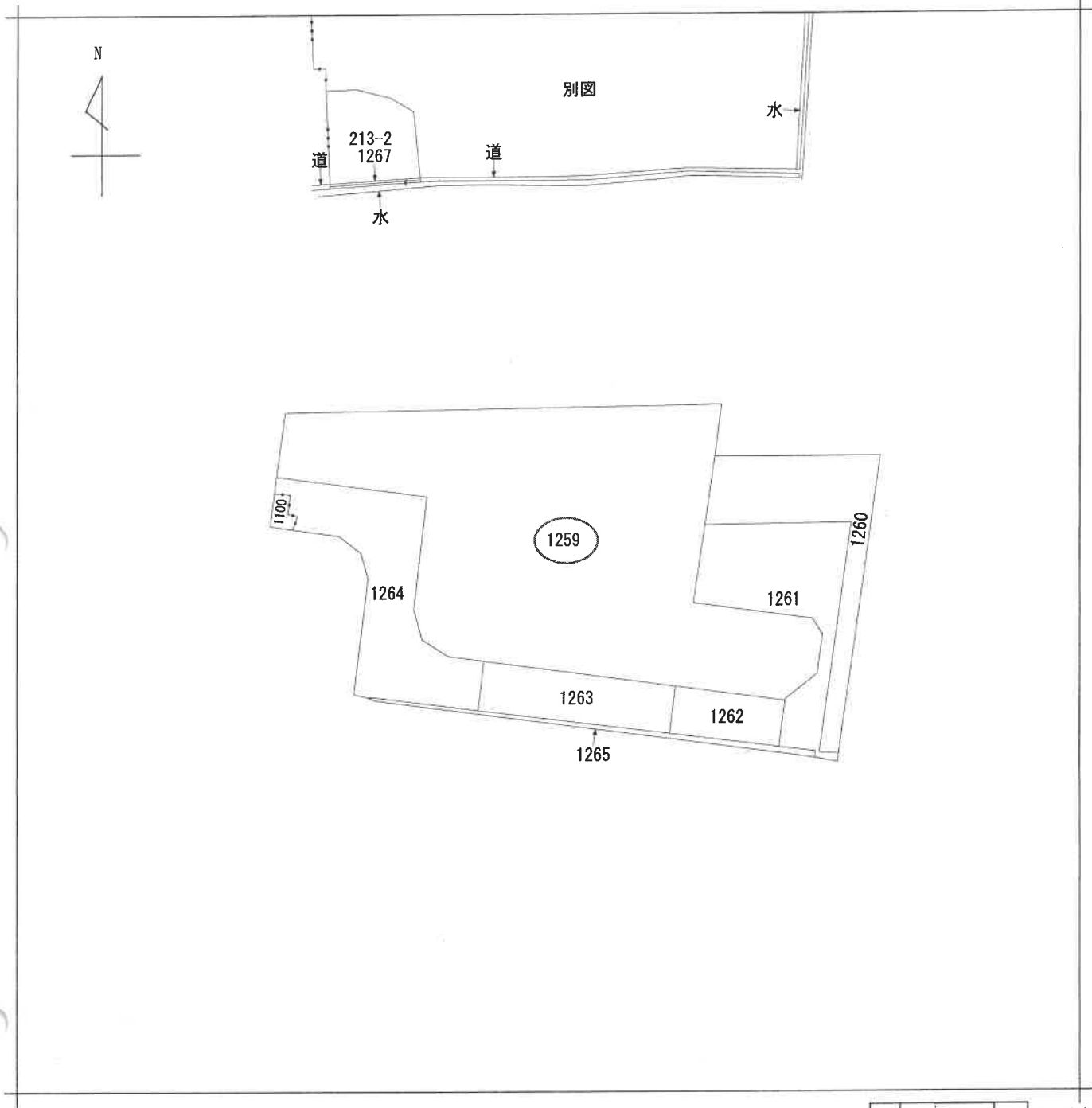


地理院地図
Vector



国土地理院白地図を加工

イ 1266



(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

大字桜井

請求部	所在	桜井市大字桜井				地番	1259番			
出力尺	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6年4月19日
奈良地方方法務局中和支局
登記官

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6年4月19日 奈良地方方法務局中和支局 登記官

109512

土地所在図

地番	1259
土地の所在	奈良県桜井市大字桜井



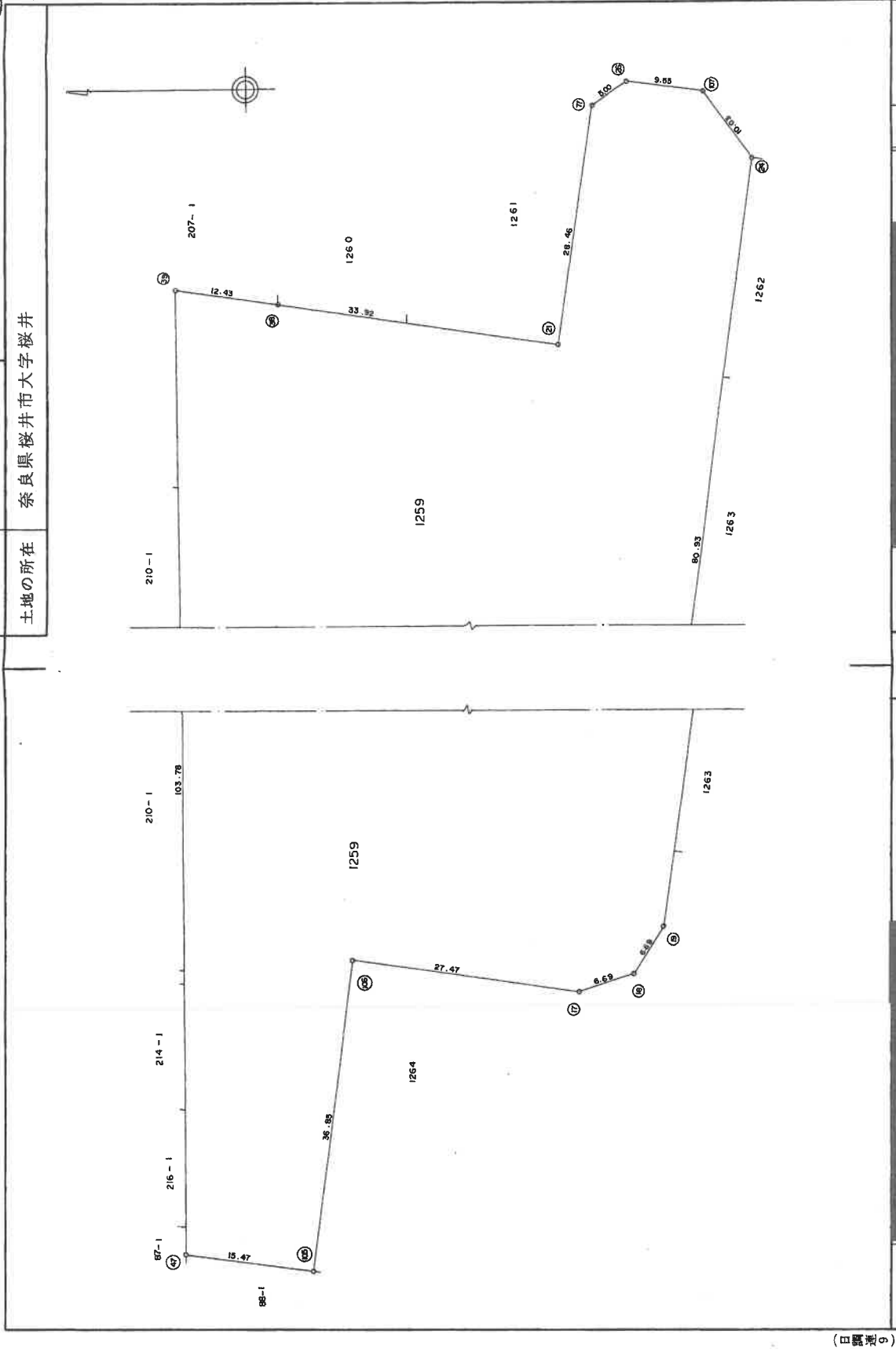
地積測量図写し
A3をA4に縮小

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6年4月19日 奈良地方方法務局中和支局 登記官

地積測量図 109513

地番	1259
土地の所在	奈良県桜井市大字桜井



縮尺 1/500

申請人

平成2年12月20日作製

作製者

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6年4月19日 奈良地方方法務局中和支局 登記官

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	座標	X	Y	辺長	測線
	47 ()		171.342	32.634		
	105 ()		156.000	30.646	15.47	47- 105
	106 ()		151.176	67.179	36.85	105- 106
	17 ()		123.957	63.438	27.47	106- 17
	18 ()		117.628	65.635	6.69	17- 18
	19 ()		113.826	71.148	6.69	18- 19
	24 ()		102.685	151.317	80.93	19- 24
	107 ()		108.702	159.351	10.03	24- 107
	26 ()		118.152	160.752	9.55	107- 26
	77 ()		122.169	157.774	5.00	26- 77
	21 ()		126.351	129.622	28.46	77- 21
	38 ()		159.904	134.600	33.92	21- 38
	39 ()		172.208	136.414	12.43	38- 39
	47 ()		171.342	32.634	103.78	39- 47
		倍積	10615.824943			
		面積	5307.9124715		地積	5307.91 m ²
		坪数	1605.6435			
		使用面積			JEC 18806システム	
		公式			A=1/2Σ(X2-X1)(V2+V1)	

(目録表3)

作製者

平成
(令和) 1 年 12 月 20 日作製)

申請人

縮尺

1/

(取附表)

21.12 地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成35年5月13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6年4月19日 奈良地方支庁局中和支局

登記官

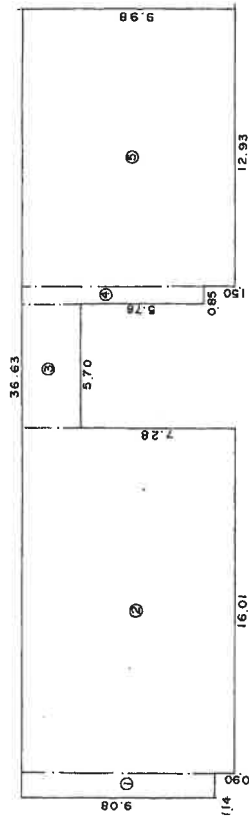
建物図面 各階平面図 面209113

家屋番号 桜井1259-109

建物の所在 奈良県桜井市大字桜井1259番地

H. 3. 5. 13

専有部分の建物

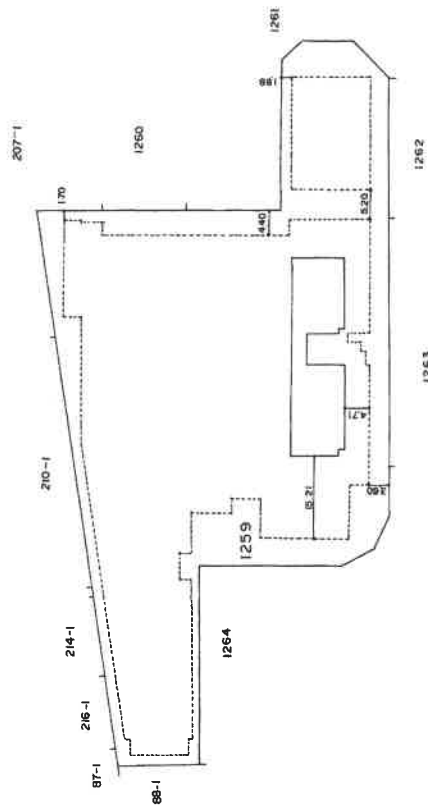


求積表

①	1.14 × 9.08	=	10.3512
②	16.01 × 9.98	=	159.7798
③	5.70 × 2.70	=	15.3900
④	0.85 × 8.48	=	7.2080
⑤	12.93 × 9.98	=	129.0414
計			321.7704

床面積 321.77㎡

建物の存する部分
1階



(目録表12)

(水漏れ)

作製者

年 4月 20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

3.5.13

建物図面写し
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

(市道：約16m)

(市道：約22m)

(市道：約12m)

所在 桜井市桜井1259

鉄道敷 (JR桜井線)

家屋番号：桜井1259-109
(物件4)

1259

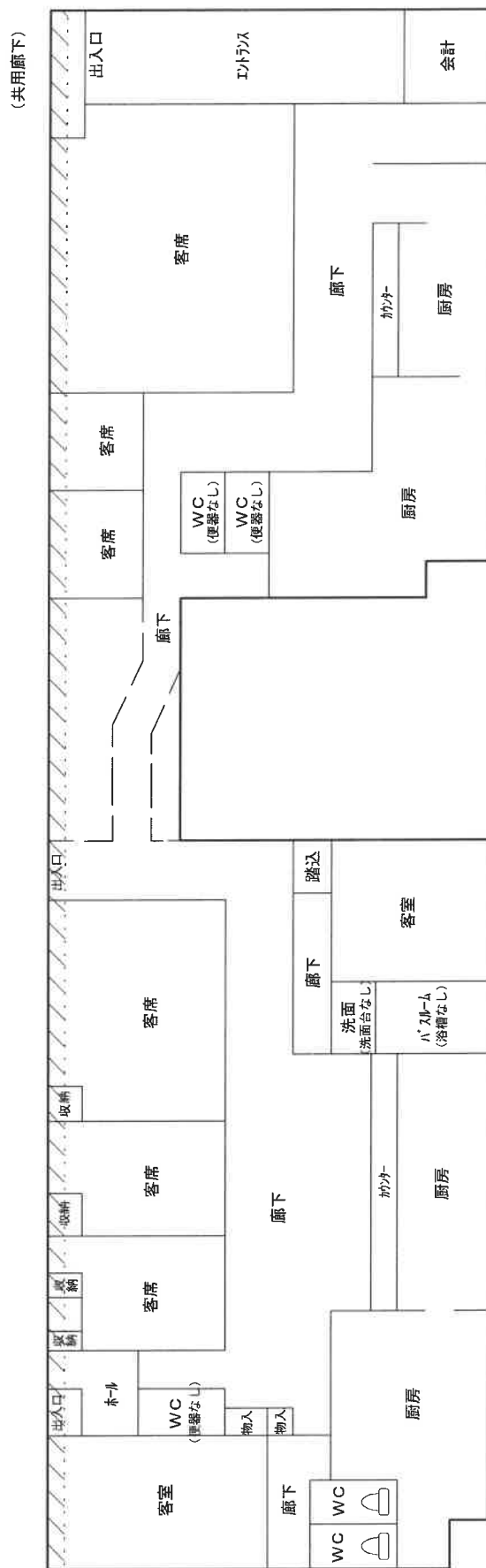
(市道：約12m)



※本図面は明示や立会に基づいたものでなく、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

家屋番号：桜井1259-109



※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。