■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。

【入札に関するお問合せ先】奈良地方裁判所執行官室　電話(0742)22-7092

令和　８年（ケ）第　　１８号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
奈良地方裁判所執行係
裁判所書記官　横　山　健　人

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１２月　４日から<br>令和　８年１２月１１日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１８日　午前１０時００分<br>奈良地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午前１０時００分<br>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。<br>（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<br>（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　８年１１月１３日から当庁の物件明細書閲覧室（庁舎２階）に備え置きます。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 3,520,000<br>2,816,000 | | 704,000 | 44,894 | 9,626 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　桜井市大字谷４９１番地１

建物の名称　　サニークレスト桜井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　谷４９１番１の６０７

建物の名称　　６０７

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　６３．７５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　桜井市大字谷４９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１１３．０６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　４２２４０４分の６６２９

令和　８年（ケ）第　　１８号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６日
奈良地方裁判所執行係
裁判所書記官　横　山　健　人

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、当庁２階の物件明細書閲覧室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）」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。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

令和　８年（ケ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　桜井市大字谷４９１番地１

建物の名称　　サニークレスト桜井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　谷４９１番１の６０７

建物の名称　　６０７

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　６３．７５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　桜井市大字谷４９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１１３．０６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　４２２４０４分の６６２９

令和８年(ケ)第１８号
令和　８年　７月　１日受理
令和　８年　８月　１２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**

令和　8年（ケ）第　　18号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　桜井市大字谷４９１番地１

建物の名称　　サニークレスト桜井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　谷４９１番１の６０７

建物の名称　　６０７

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　６３．７５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　桜井市大字谷４９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１１３．０６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　４２２４０４分の６６２９

| | |
|---|---|
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者（相続財産清算人）　　□その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している<br>□「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）<br>管理費　　８，６８０円<br>修繕積立金　　１１，９３０円<br><br>令和　８年　７月　７日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある<br>管理費について<br>2023年2月分～2026年7月分<br>計３５４，４９０円<br>修繕積立金について<br>2023年2月分～2026年7月分<br>計４９８，２８０円 |
| 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<br>□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　）<br>□　（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<br>□ある　┌　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>　　└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<br>□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

■　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　　債務者兼所有者の姓

2　本件建物の占有者及び占有状況について

本件建物は、関係人の陳述並びに実地に立入調査をした結果等から、亡所有者の相続財産清算人が空き家として占有しているものと認められる。

3　本件土地（符号１）の現況等

⑴　本件土地は、本件建物が存する一棟の建物の敷地、駐車場及び駐輪場等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）。

⑵　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と推定された。

4　本件建物の現況等

⑴　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。

⑵　本件建物を概測した結果、形状、床面積について法務局備付の建物図面と概ね符合した。

⑶　本件建物は、内外部ともに経年相当の劣化が認められた。

⑷　本件建物内の天井並びに内壁の随所にクラックが存した（別紙添付写真⑦参照）。

⑸　北東側の洋室並びにリビングダイニングの内壁に損傷箇所が存した（別紙添付写真⑧参照）。

⑹　キッチンの床に汚損箇所が存した。

⑺　ＷＣのドアが開閉しづらい状況であった。

⑻　関係人の陳述によると、本件建物内で亡所有者が孤独死をしていたとのことであるが、立入調査時には特に臭気は感じられなかった。

⑼　近隣の工場からの騒音が僅かに感じられた。

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

# その他の事項

5　接面道路

⑴　本件土地は、西側が市道に接面している。

⑵　評価人からは、上記接面道路は建築基準法第４２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。

6　その他

⑴　全戸数　　５９戸（うち、店舗数０戸）

⑵　駐車場台数　　１９台　全戸分無し　　月額４，０００円～６，０００円

駐輪場台数　　有り　　月額０円

⑶　トランクルーム　無し

⑷　管理規約等において禁止されている事項　　民泊、ペット

⑸　管理費、修繕積立金以外の滞納費目

①水道料　　滞納額　　２７，０８２円

滞納期間　　２０２３年２月分～２０２４年６月分

②管理規約第７８条の費用　　５５６，２２４円

⑹　管理規約第２８条において、区分所有者が区分所有法第７条の定めに基づき、他の区分所有者に対して有する先取特権は、債務者たる区分所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる旨の定めがある。

⑺　管理規約第７８条において、組合員が所定の期日までに管理費、修繕積立金及び駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利１４．６％の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求する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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■亡所有者相続財産清算人弁護士 | ■1　当職は、亡所有者の相続財産清算人です。本件建物の鍵を管理し、占有しています。<br>2　本件建物は、空き家です。<br>3　亡所有者が孤独死であったかどうかは、親族と連絡がつかないため分かりませんが、おそらく孤独死ではないかと思います。 |
| ■マンション管理会社担当者 | ■1　先に送付した回答書の管理費等の金額は誤りです。後日に送付した滞納管理費等内訳書の金額が正確な金額です。<br>2　管理規約の中で、水道料及び管理規約第７８条の費用について特定承継人及び包括承継人に対して請求できる旨の規定はありませんが、承継人に対しても請求できるものと考えています。<br>3　管理人に確認したところ、本件建物内で孤独死があったということです。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

（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 7月 2日<br>11：35－11：45 | 桜井市役所 | 土地・建物関係資料調査 |
| 8年 7月 2日<br>12：05－12：15 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、全戸不在、写真撮影 |
| 8年 7月 2日<br>15：10－15：20 | 奈良地方法務局 | 全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面調査 |
| 8年 7月 2日 | 執行官室 | マンション管理会社に照会書送付 |
| 8年 7月 7日<br>16：55－17：00 | 執行官室 | 亡所有者相続財産清算人弁護士から電話聴取 |
| 8年 7月10日<br>13：35－14：05 | 物件所在地 | 立入現況調査、評価人帯同、写真撮影 |
| 8年 7月14日<br>9：50－ 9：55 | 執行官室 | マンション管理会社担当者から電話聴取 |

（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。

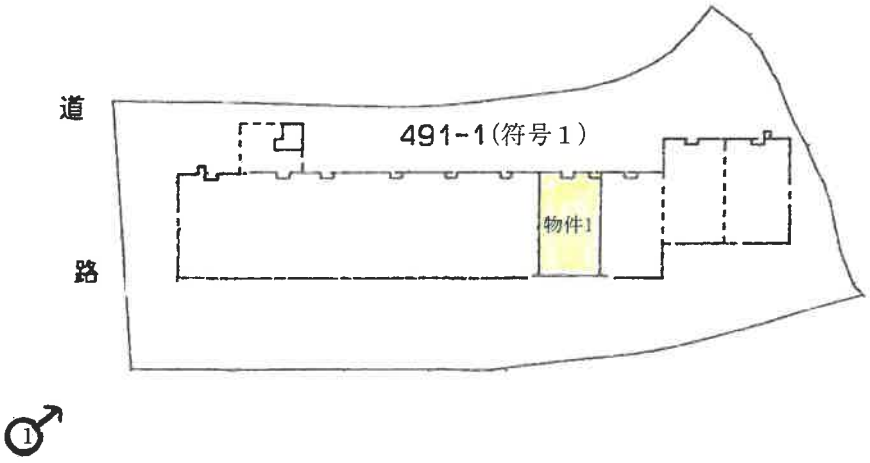
□　令和　　年　　月　　日

**（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

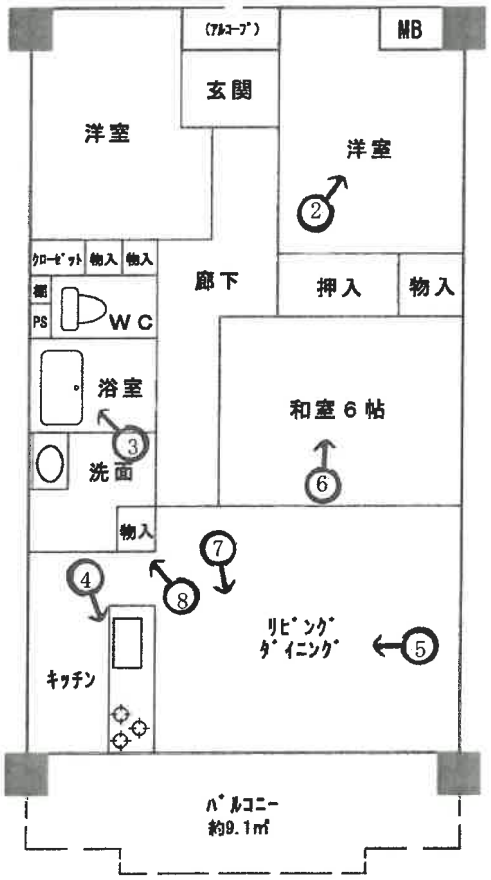
建物の存する部分　　6 階




(♂写真撮影場所・方向)

# 間　取　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

（キッチン　床汚損箇所）



⑤



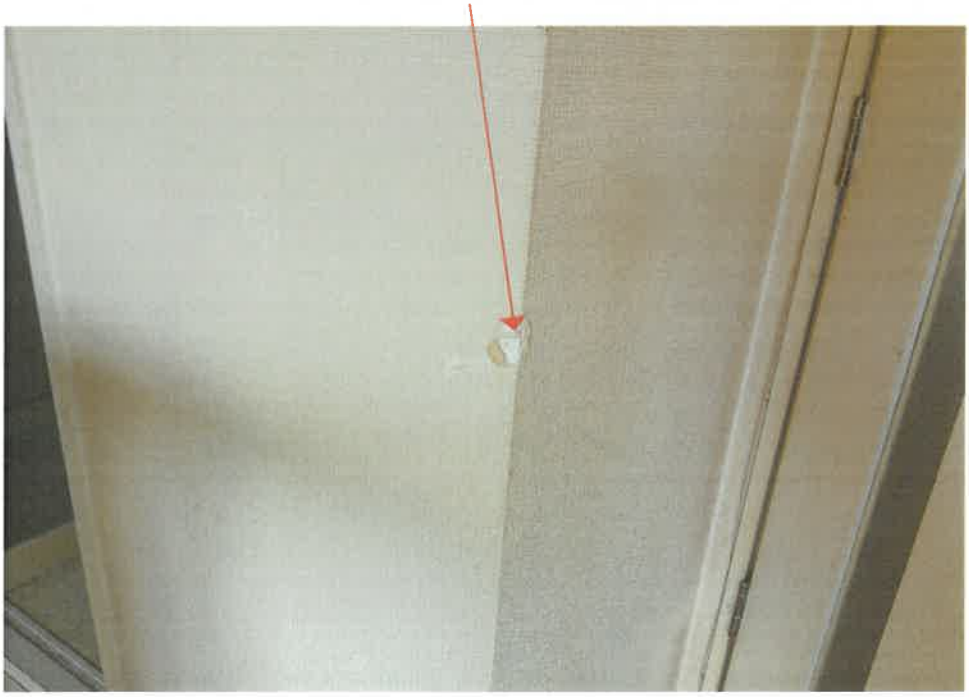
⑥



⑦
（リビングダイニング　天井クラック）



⑧
（リビングダイニング　内壁損傷箇所）



令和8年（ケ）第18号
令和8年7月10日　現地調査
令和8年8月5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
梅　本　　剛

## 第１　評価額

| 物件番号 | 評　価　額 |
|---|---|
| 物件１ | 金3,520,000 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）<br>所在<br>建物の名称<br>（専有部分の表示）<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積<br>（敷地権の表示）<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地目<br>地積<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合<br>所有者 | 別紙物件目録記載のとおり | （専有部分）<br>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。 |
| 1 | 特記事項 | | |

# 第４　目的物件の位置・環境等

## １.敷地の概況、利用状況等

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 近鉄大阪線「桜井」駅　南西方約1km　(道路距離) | |
| 付近の状況 | 共同住宅や木材工場、一般住宅が混在する住宅地域 | |
| 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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 無 |
| | その他の規制 | 20m高度地区。宅地造成等工事規制区域。<br>埋蔵文化財包蔵地「上ツ道」 |
| 画地条件（規模、形状等） | 地積 | 2,113.06㎡ |
| | 間口：奥行、画地形状 | 符号1：間口約27m、奥行約75m、不整形 |
| 接面道路 | 西側：幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路） | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 土地利用状況 | 7階建共同住宅の敷地 |
| | 隣地の状況 | 戸建住宅、木材工場、道路等 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | あり |
| | 下水道 | あり |
| 土壌汚染等 | 閉鎖登記簿謄本及び過去の住宅地図（1984年）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ず、土壌汚染対策法にい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出もない。現地調査においても土壌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。また、周辺地域（対象敷地外周から概ね50m以内）には、水質汚濁防止法の有害物質使用の特定事業場の届出施設は存しない。但し、以上の調査結果のみでは土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、専門調査機関による詳細な調査を行わないと確定できない旨留意すべきである。 | |
| 特記事項 | ①地盤、擁壁等についての耐震、耐久力及び地耐力等については現地調査では不明であり、専門家による調査が必要である。 | |

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

| | |
|---|---|
| マンション名 | サニークレスト桜井 |
| 建物の用途 | 共同住宅　　(総戸数　　59　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2年3月19日 新築<br>経過年数　　37　年程度<br>経済的耐用年数　　45　年程度<br>経済的残存耐用年数　　8　年程度 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造7階建 |
| 仕様 | 構　造　：鉄筋コンクリート造<br>屋　根　：陸屋根<br>外　壁　：吹付け、タイル貼等 |
| 設備・外構等 | エレベーター：　あり<br>駐車場：　19台　(空きなし)<br>その他：　特になし |
| 建物の品等 | 使用資材、建物の品等とも普通程度 |
| 管理の形態等 | 管理組合　サニークレスト桜井管理組合<br>管理方式　委託<br>管理会社　日本ハウズイング（株）<br>管理形態　管理人：　日勤 |
| 管理の状態 | 普通 |
| 積立金 | 令和8年7月7日 現在　48,101,717 円 |
| 特記事項 | ・近い将来の大規模修繕計画等　：　なし |

(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階部分 |
| 現況床面積 | 公簿面積　　63.75 ㎡ |
| 間 取 り | ３ＬＤＫ　　（バルコニー南向き約9.1㎡） |
| 仕　　様 | 天井　：　クロス、板等<br>床　：　カーペット、畳等<br>内壁　：　クロス等<br>設備　：<br>その他　： |
| 維持管理の状態 | やや劣る |
| 管理費等 | 管理費月額　8,680　円<br>修繕積立金月額　11,930　円<br>合計月額　20,610　円<br>滞納額　852,770　円　（令和8年7月7現在）<br>その他　水道使用料27,082円の滞納がある。 |
| 専有部分の利用状況等 | 所有者が、所有権に基づき住居（空き家）として使用・占有している。 |
| 特記事項 | ①天井及び内壁の随所にクラックが認められた。<br>②北東側の洋室 及びリビングダイニングの内壁に損傷箇所が存した。<br>③キッチンの床に汚損箇所が存した。<br>④WCのドアが開閉しづらい状況であった。<br>⑤関係者によると、本件建物内で亡所有者が孤独死をしていたとのことである。<br>⑥その他、本件建物には経年相応の汚れ、傷み、劣化等が認められた。<br>⑦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ったが、建物の部材、又は設備機器等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、本件建物へのアスベスト等の使用の詳細については専門調査機関による分析・調査を行わないと確定できない。<br>⑧現地調査時、近隣の工場からの騒音が僅かに感じられた。 |

# 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、次のとおり試算した。

### １　建物の価格

当該建物の専有部分の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

| 再調達原価<br>（円／㎡）<br>ア | 専有面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|
| 300,000 | 63.75 | 0.20 | 3,825,000 |

イ　専有面積

公簿面積による

ウ　現価率

・ 経済的耐用年数　45年、経過年数　37年、経済的残存耐用年数　8年、観察減価及び中古住宅の市場性　10％　、残価率5％、　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5％　＋　（1　－　0.05）　×（経済的残存耐用年数8年　／　経済的全耐用年数45年）｝×（　1－0.1　）
≒ 0.20

### ２　敷地権価格

下記アにより更地価格を算出し、これに適宜建付減価を行い、さらに敷地権割合を乗じて、次の通り敷地権価格を求めた。

| 符号 | 標準画地価格<br>（円／㎡）<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地　積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権の<br>種類<br>カ | 敷地権価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 34,100 | 0.94 | 2,113.06 | 0.90 | 6,629<br>422,404 | 1.00 | 957,000 |
| 計 | | | 2,113.06 | | | | 957,000 |

ア　更地価格

地価公示価格　（桜井9－1）

| 公示価格等 | | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30,700 円/㎡ | × | 100/100 | × 100/100 | × 100/90 | ≒ | 34,100 円/㎡ |

◇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：　標準的　100

◇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 | ×100/95 | ×100/100 | ×100/95 | ≒ 100/90 |

イ　個別格差：　(符号1)　画地条件等　0.94　（形状、埋蔵文化財等）

ウ　地　積：　登記面積

エ　建付減価補正率：　建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮。

オ　敷地権割合:　登記のとおり。

カ　敷地権の種類：　所有権

3　敷地権付建物の積算価格

(1) 敷地権付建物の価格

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個　別<br>格差率<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>(ア+イ) ×ウ=エ |
|---|---|---|---|
| 3,825,000 | 957,000 | 1.03 | 4,925,000 |

ウ　個別格差率

階層： 1.03　　位置： 1.00　　その他 ：1.00

相乗積： 1.03

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）

| 番　　号 | A | B |
|---|---|---|
| 所　　在 | 桜井市大字谷 | 桜井市大字谷 |
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 所属階/全階層 | 4 階　／　7 階 | 7 階　／　7 階 |
| 面　　積 | 約69 ㎡ | 約69 ㎡ |
| 建築時期 | 平成2年3月 | 平成2年3月 |
| 価格時点 | 令和7年7月 | 令和6年4月 |
| 取引形態 | 一般売買 | 一般売買 |
| 事例価格 | 98,500 円/㎡ | 123,000 円/㎡ |

（比準表）

| 番号 | 事例価格<br>（円／㎡） | 事情<br>補正 | 時点<br>修正 | 標準化<br>補正 | 地域品<br>等比較 | 建物品<br>等比較 | 試算価格<br>（円／㎡）<br>（千円未満四捨五入） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 98,500 | 100/100 | 100/100 | 100/101 | 100/100 | 100/100 | 98,000 |
| B | 123,000 | 100/100 | 100/100 | 100/105 | 100/100 | 100/100 | 117,000 |

| | |
|---|---|
| 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。<br>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。<br>標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。<br>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。 | ㎡当たり<br>比準価格<br>（円）<br><br>108,000 |

2.比準価格の試算

| ㎡当たり比準価格<br>（円／㎡）<br>ア | 専有面積<br>（㎡）<br>イ | 個別格差率<br>（8頁と同じ）<br>ウ | 比準価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|
| 108,000 | 63.75 | 1.03 | 7,092,000 |

## Ⅲ．評価額の決定

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通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<br>（円）<br>ア | 割合<br>イ | 比準価格<br>（円）<br>ウ | 割合<br>エ | 調整後の価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>（ア×イ）＋（ウ×エ）＝オ |
|---|---|---|---|---|
| 4,925,000 | 0.3 | 7,092,000 | 0.7 | 6,442,000 |

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価を行い、そのうえ持分割合、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。

| 調整後の価格（円）<br>ア | 占有に伴う減価<br>イ | 持分割合<br>ウ | 市場性修正率<br>エ | 競売市場修正率<br>オ | その他の控除減価（1－控除減価率）<br>カ | 評価額（円）（万円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6,442,000 | 1.00 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.78 | 3,520,000 |

ｱ　9ﾍﾟｰｼﾞ下欄オ

ｲ　占有に伴う減価

本件の場合占有減価は不要と判断。

ｴ　市場性修正率

本件の場合不要と判断。

ｵ　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のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

ｶ　その他の控除減価

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

注）カの数字は小数点２桁とする。

## 第６　参考価格資料

１．　地価公示価格　　（桜井9－1）

| | | |
|---|---|---|
| 所在 | ： | 桜井市安倍木材団地2丁目7番3 |
| 価格 | ： | 30,700　円／㎡ |
| 位置 | ： | 近鉄大阪線「桜井」駅約2km |
| 価格時点 | ： | 令和8年1月1日 |
| 地積 | ： | 2,495 ㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、ガス、下水 |
| 接面街路 | ： | 北側7m市道に接面。 |
| 用途指定等 | ： | 工業地域<br>（建蔽率60％、容積率200％） |
| 地域の概要 | ： | 工場、事務所、一般住宅等が混在する工業地域 |

２．　固定資産税評価額（令和8年度）

| | | |
|---|---|---|
| 土地 | （符号1） | 55,406,546 円 |
| 建物 | | 3,204,524 円 |

## 第７　付属資料

１．　位置図（地理院地図Vector）
２．　付近見取図（地理院地図Vector）
３．　公図写し（A3→A4に縮小）
４．　建物図面（A3→A4に縮小）
５．　間取図（略図）

以　上

令和　８年（ケ）第　　１８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　桜井市大字谷４９１番地１

建物の名称　　サニークレスト桜井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　谷４９１番１の６０７

建物の名称　　６０７

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　６３．７５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　桜井市大字谷４９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１１３．０６平方メートル

（敷地権の表示）

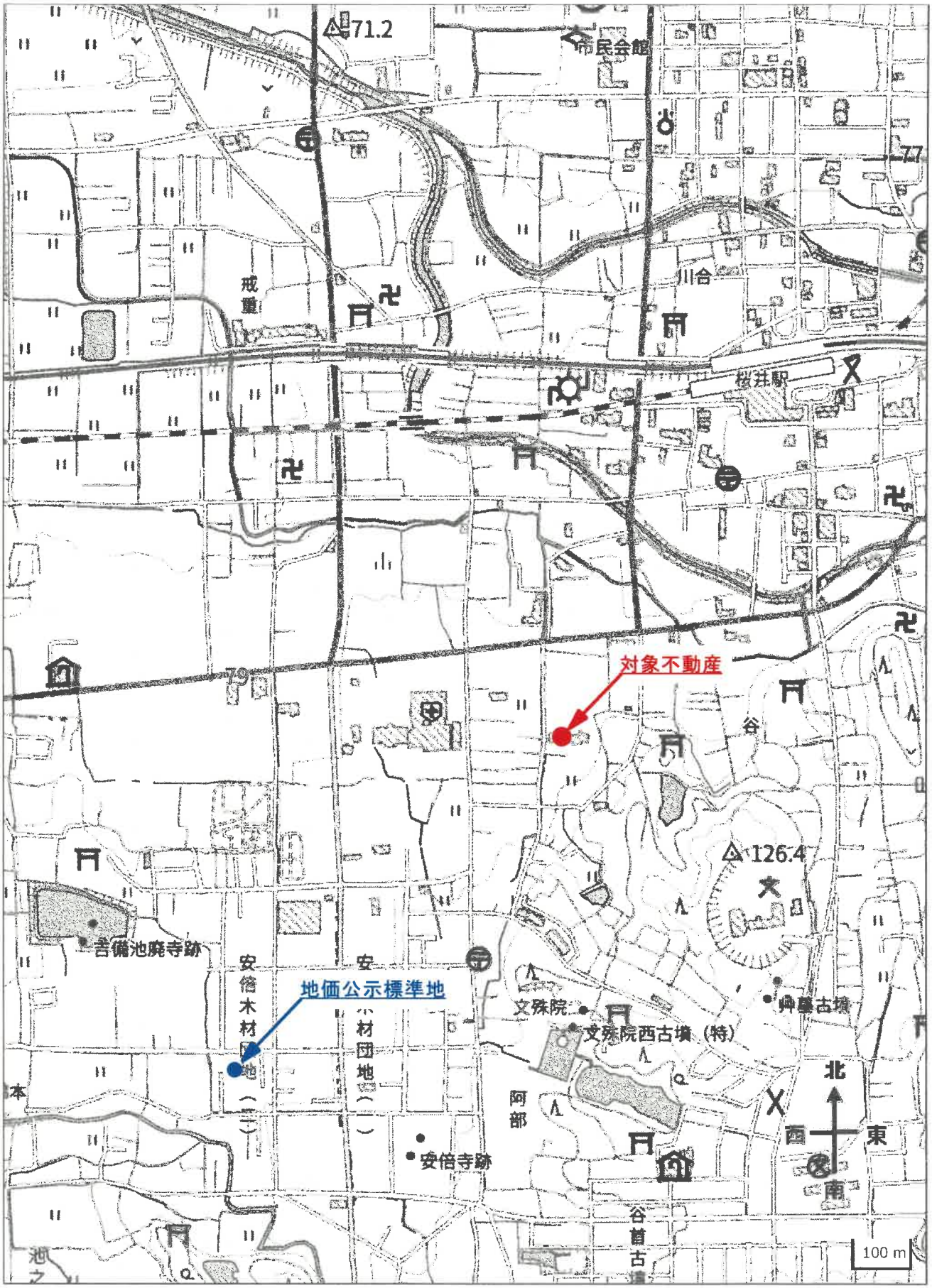
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４２２４０４分の６６２９

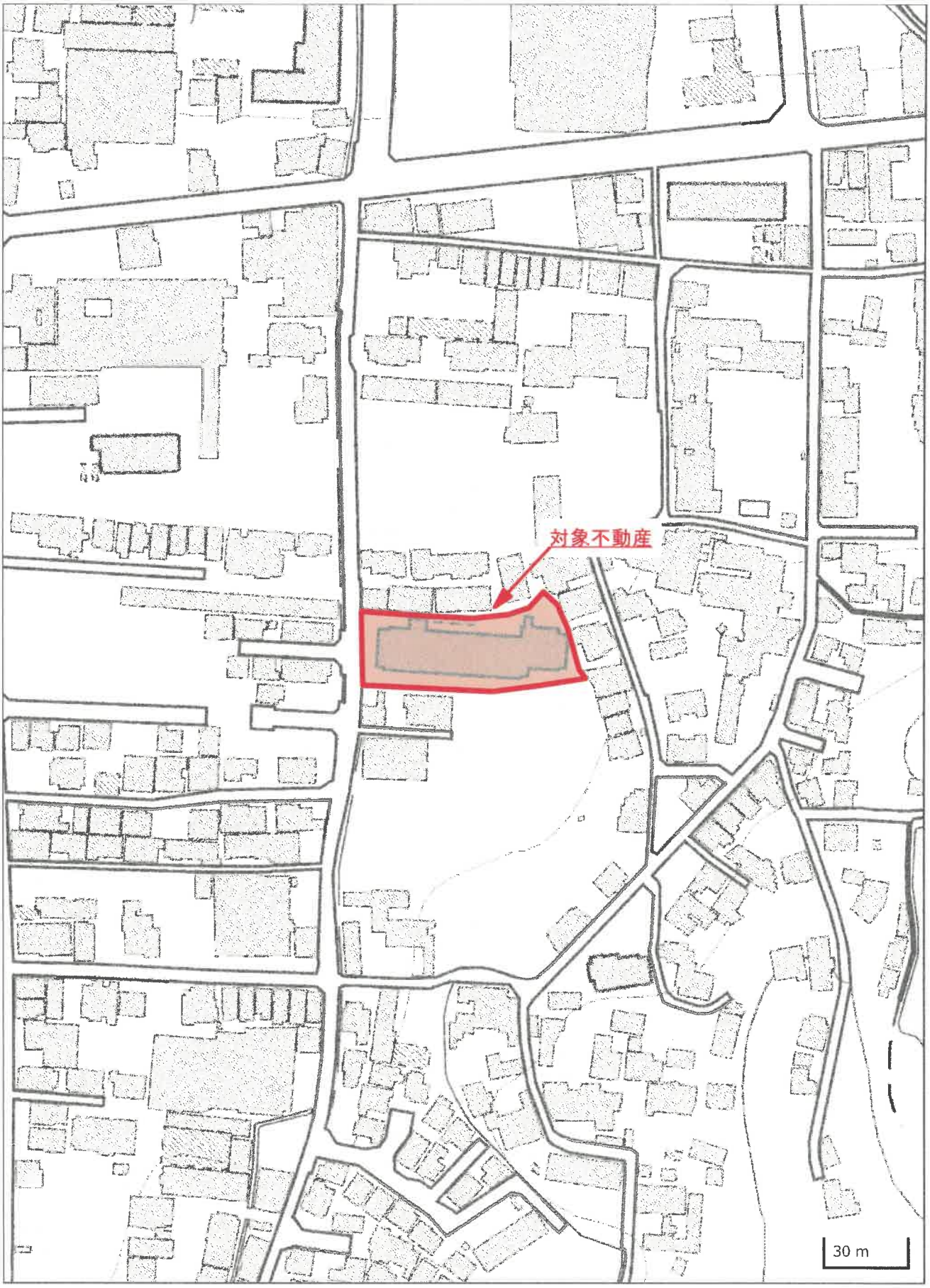
# 位　置　図

地理院地図
Vector

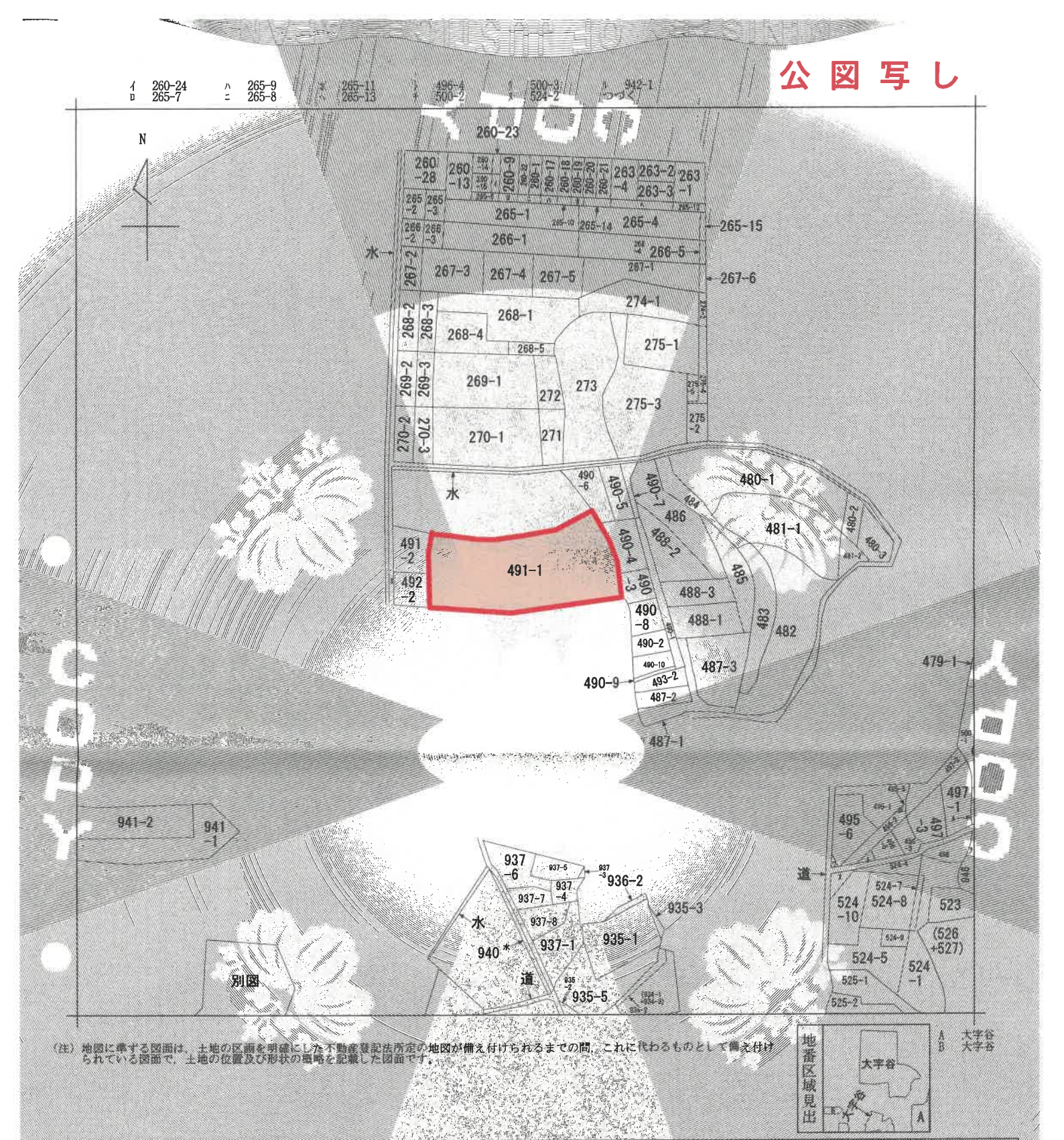


付近見取図

地理院地図
Vector



公図写し




（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。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 桜井市大字谷 | | | | 地番 | 491番1 | | |
| 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 | | | |

A3→A4に縮小

登記年月日：平成2年3月29日

# 各階平面図

491-1-101～491-1-710 建物図面 1/4 区

# 各階平面図

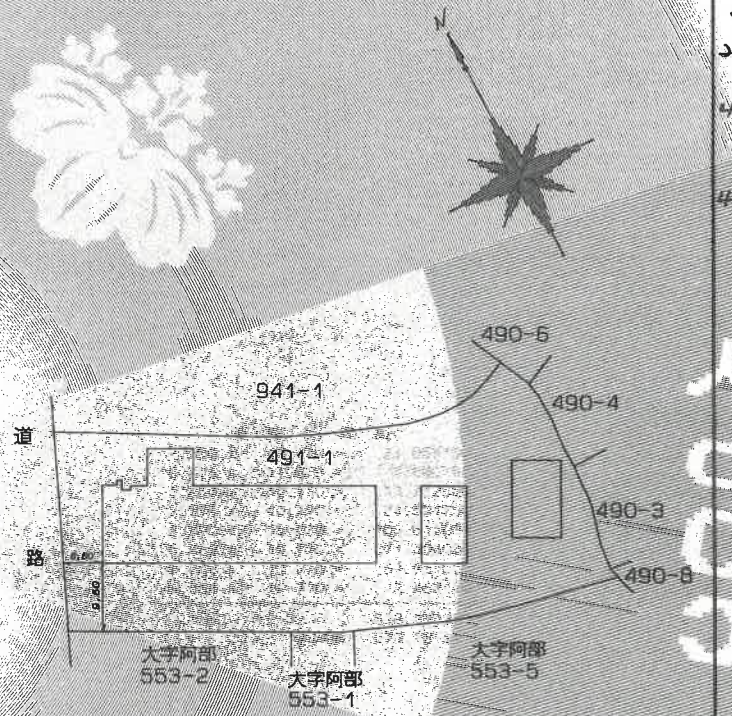
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | |
| 建物の所在 | 桜井市大字谷４９１番地１ |

212471

H.2.3.29

491-1-101

491-1-310




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | | 年 3 月 28 日作製 | 縮尺 | 1/ | 申請人 | | 縮尺 | 1/750 |

(公社)土地家屋調査士会

A3→A4に縮小

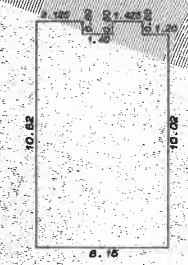
請求番号：7-2

登記年月日：平成2年3月29日

# 各階平面図

専有部分の建物

建物の番号　607




面積計算表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.125 | × 10.620 | = | 22.567500 |
| 1.400 | × 10.020 | = | 14.028000 |
| 1.425 | × 10.620 | = | 15.133500 |
| 1.200 | × 10.020 | = | 12.024000 |
| | | | 63.753000 |

床面積　63.75 ㎡

作製者

縮尺　1/250

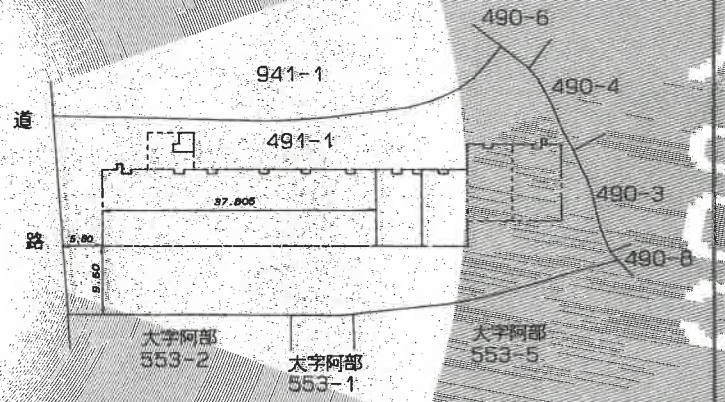
申請人

# 建物図面 212534
# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | ※491番1の 607 |
| 建物の所在 | 桜井市大字谷４９１番地１ |

H 2.3.29

建物の存する部分　6 階




縮尺　1/750

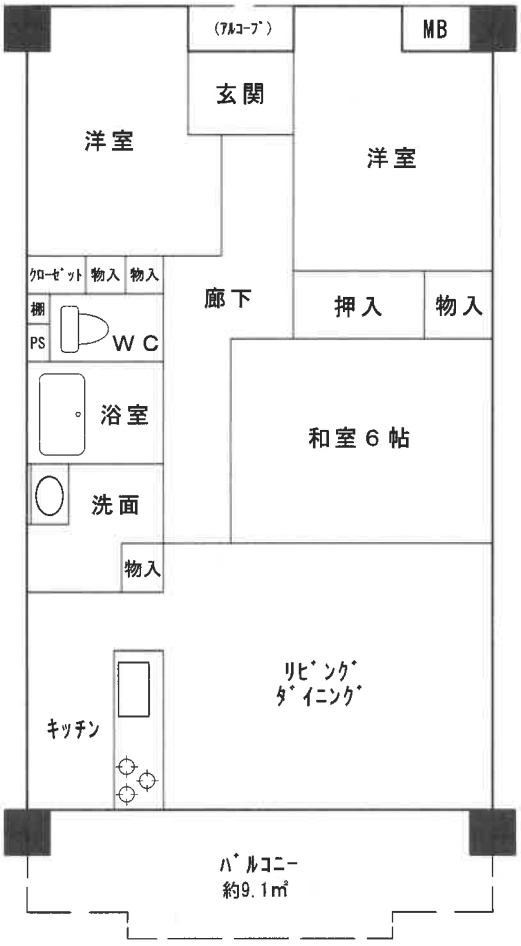
(大阪土地家屋調査士会)

A3→A4に縮小

請求番号：7-2

# 間　取　図

（共用廊下）




N

※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。