

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 望 月 隆 平

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28日 午後 5時00分まで
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及び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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 高崎市歌川町20番地

建物の名称 ビューパレー高崎歌川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌川町20番の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.81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 高崎市歌川町20番

地 目 宅地

地 積 2287.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高崎市歌川町29番6

地 目 宅地

地 積 38.87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 45万328分の6770



## 物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万328分の67.70



## 物件明細書

令和 8年 2月13日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩瀬 智

---

---

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

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。
- ・現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

### 《 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等を記載したものであり、関係者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」も御覧ください。
- 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。



※11※

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 高崎市歌川町20番地

建物の名称 ビューパレー高崎歌川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌川町20番の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.81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 高崎市歌川町20番

地 目 宅地

地 積 2287.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高崎市歌川町29番6

地 目 宅地

地 積 38.87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 45万328分の6770



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万328分の6770



令和7年(ケ)第57号  
令和7年10月22日受理  
令和8年1月7日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊦

(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 高崎市歌川町20番地

建物の名称 ビューパレー高崎歌川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌川町20番の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.81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 高崎市歌川町20番

地 目 宅地

地 積 2287.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高崎市歌川町29番6

地 目 宅地

地 積 38.87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 45万328分の6770



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 45万328分の6770



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県高崎市歌川町20番地ビューパレー高崎歌川104号(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 12,900円 修繕積立金 12,520円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年7月分～令和7年11月分 計728,600円 遅延損害金 117,000円(年14%)
管理会社等	京阪カインド株式会社 埼玉営業所	
その他の事項		
敷地権	符号 1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物に住んでいるのは私一人です。</li><li>2 本件建物に不具合はありませんが、網戸にレールがありませんのではめ込んでいる状態です。</li><li>3 上の階からの音はうるさいです。足音や物が落ちる音が聞こえます。外の駐車場でEV車のバックの音も気になります。</li><li>4 ベランダからは高崎の花火が見えます。</li><li>5 職場でのパワハラでうつ病となった関係で管理費が払えなくなりました。今は何とか仕事をしている状態です。病院には毎月行っています。</li><li>6 破産申立をして、破産となって免責の許可も出ました。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

## 執行官の意見

### ■下記のとおり

#### 1 本件物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

#### 2 管理費等

(1) 本件マンションの管理組合である「ビューパレー高崎歌川管理組合」の管理規約26条及び27条において、管理費、修繕積立金については、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して承継されるとある。

(2) よって、滞納となっている上記管理費等については（金額については3枚目参照）、買受人が管理組合から請求を受ける可能性があること、現在も管理費等の滞納は続いていることを買受人は留意されたい。

#### 3 規約共用建物

前橋地方法務局で本件土地上の専有部分以外の登記建物の有無を確認したところ、以下の規約共用建物（建物の区分所有等に関する法律第4条2項参照）があることが判明した。

(1) 家屋番号：歌川町 20番の110

種類：駐車場

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：1階部分 121.81㎡

(2) 家屋番号：歌川町 20番の111

種類：集会室

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：1階部分 59.25㎡

#### 4 その他

管理員から聴取した内容は以下のとおりである。

(1) 管理員の勤務時間は、月曜から金曜までの9時から17時までで、間に昼休みが1時間ある。

(2) 本件マンションの総戸数は64戸である。

(3) 敷地内の駐車場は37台。駐車代は露天が8000円で建物内が1万円である。

(4) 本件マンションは3年前に外壁や階段等の大規模修繕を実施済みである。

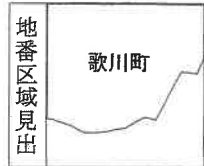
以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年10月23日(木) 10:54 - 10:55	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/>
令和7年10月23日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者へ事務連絡発送(切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月28日(火) 14:00 - 14:10	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年10月28日(火) 15:10 - 15:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員から聴取 <input type="checkbox"/>
令和7年10月29日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社宛に照会書をファックス送信 <input checked="" type="checkbox"/> (上記照会に対する回答書を10月31日受信) <input type="checkbox"/>
令和7年11月14日(金) 13:45 - 14:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員から聴取
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項) <input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14日 評価人同行		

(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)



(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	高崎市歌川町		地番	20番			
出縮	力尺	1/600	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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年9月10日

福岡法務局

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M76855

登記官

(7枚目)

0119544

前 29-4 (後) (新)

地積測量図

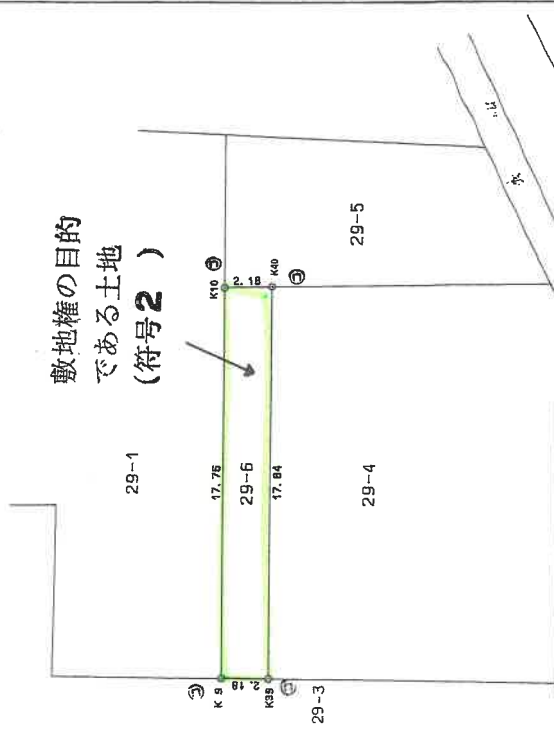
地番 29-4  
29-6

土地の所在 高崎市歌川町

地番	NO	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
29-6	K39	172.136	120.889	-14.084	-1702.600676	17.84
	K40	159.582	133.569	-10.968	-1464.984792	2.18
	K10	161.166	135.071	14.084	1902.339964	17.76
	K 9	173.666	122.446	10.968	1342.987728	2.18
		倍面積		77.742223		
		面積		38.871112		
		地積		38.87m <sup>2</sup>		

地番	29-4
264.46 - 38.8711 = 225.5889	
地積	225.58m <sup>2</sup>

敷地権の目的  
である土地  
(符号2)



道 筋

平成35年5月27日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑦	石	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭
⑧	金属鉄	金属杭	⑧	金属杭
⑨	金属鉄	列	⑨	列

製作者 (平成 35年 5月 27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を証明した書面である。  
(前橋地方事務局長高崎支局長筆跡)

令和7年9月10日 福岡法務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(8枚目)

登記年月日：平成3年11月20日

2023085

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 歌川町20番の104

建築物の所在 高崎市歌川町20番地

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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

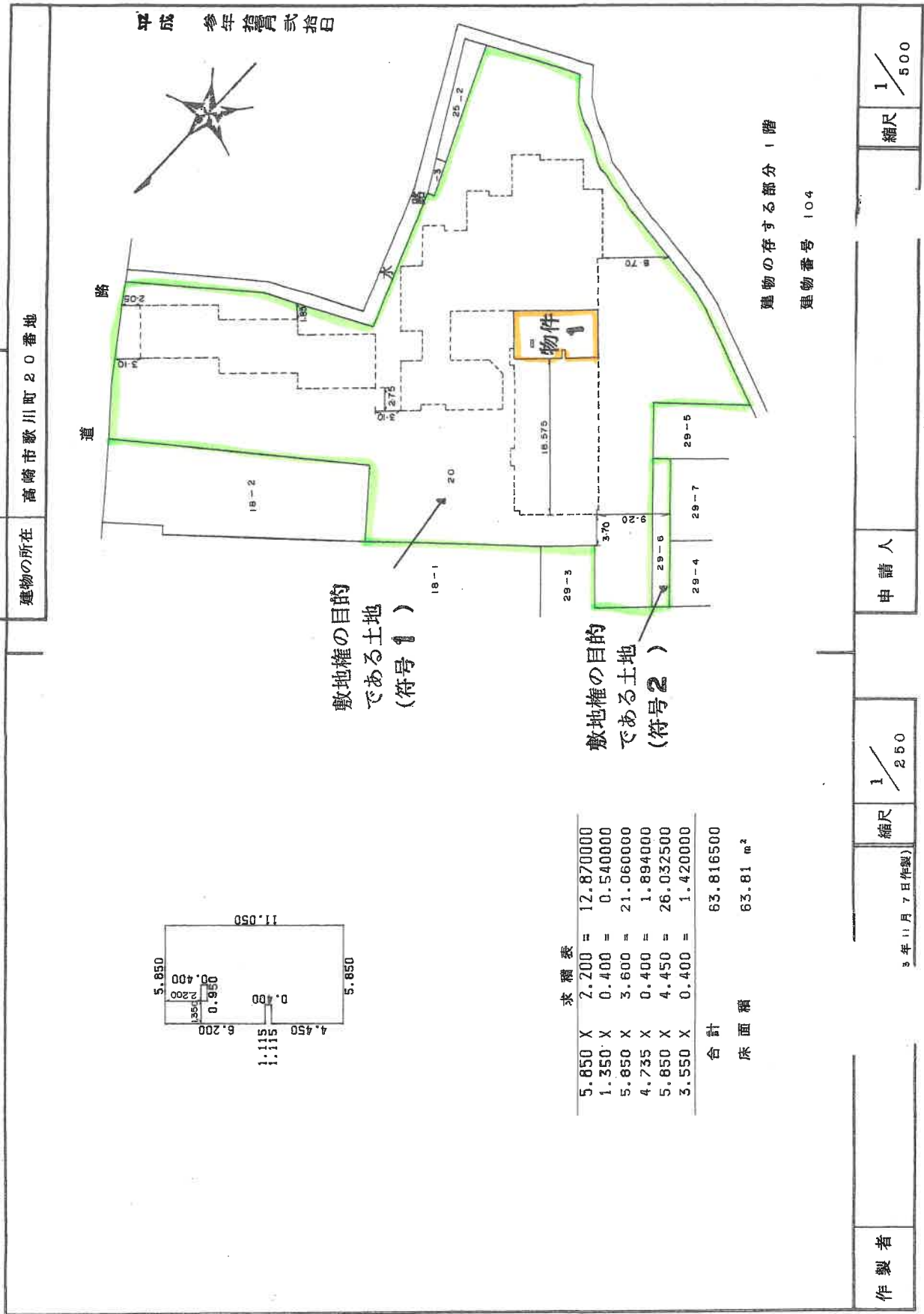
令和7年9月10日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

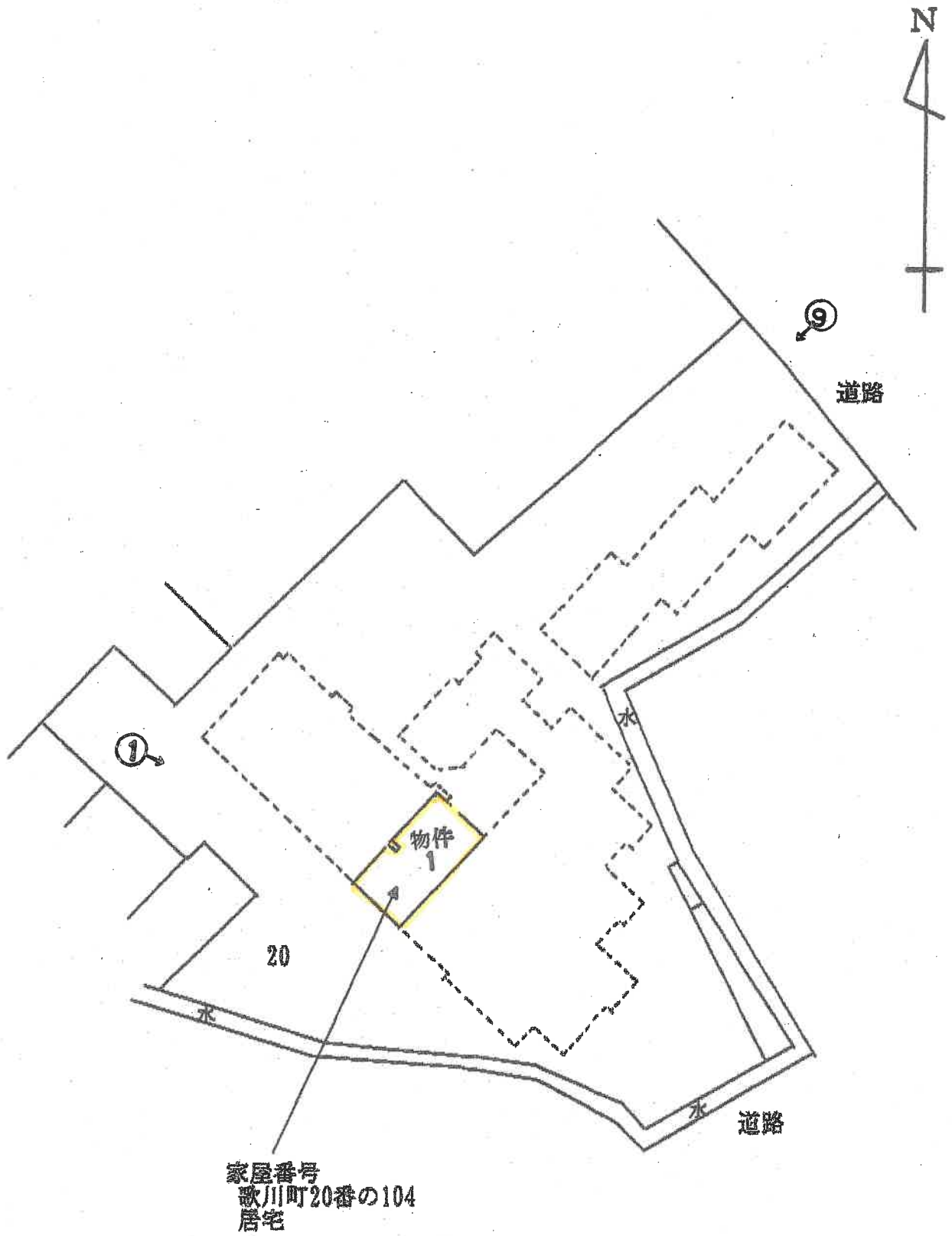
A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M76858



# 土地建物位置関係図

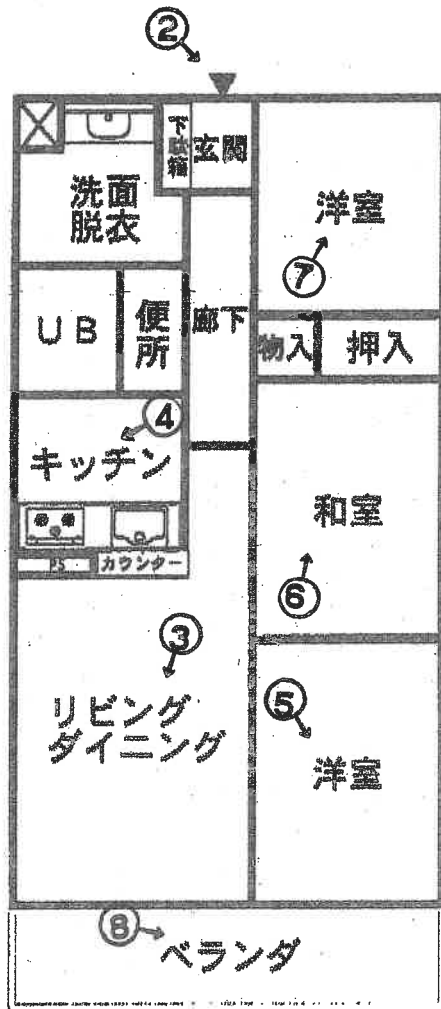
縮尺1/500



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

# 建物間取図



←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



「104」の表示

② 玄関ドア前



③ リビングダイニング



④キッチン



⑤洋室



⑥和室



⑦洋室



⑧ベランダ



ビューパレー高崎  
歌川

⑨敷地北側入口

令和 7 年 ( ㄎ ) 第 57 号  
令和 7 年 11 月 14 日 現地 調査  
令和 8 年 1 月 9 日 評 価  
評価書番号 第 石評 3659 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石 田 寛 印

## 第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 2,790,000 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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	(一棟の建物の表示) 高崎市歌川町20番地	同左
	建物の名称	ビューパレー高崎歌川	
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 歌川町 20番の104	
	建物の名称	104	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	1階部分 63.81 m <sup>2</sup>	
	土地の符号	(敷地権の目的である土地の表示) 1	
	所在及び地番	高崎市歌川町20番	
	地目	宅地	
	地積	2,287.29 m <sup>2</sup>	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	高崎市歌川町29番6	
	地目	宅地	
	地積	38.87 m <sup>2</sup>	
	土地の符号	(敷地権の表示) 1	
	敷地権の種類	所有権	
敷地権の割合	45万328分の6770		
土地の符号	(敷地権の表示) 2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	45万328分の6770		
番号	特記事項		
	特にない		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	J R高崎線「高崎駅」の北西方・道路距離約2.2km (別添位置図参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市中心部に近い歌川町に所在し、中小工場、店舗併用住宅、共同住宅、戸建住宅等が混在する地域である。利便性は優るものの、特段の発展要因も見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路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 第1種住居地域 60% 200% ※下記特記事項3参照 - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	2,326.16㎡ 北東側間口約19m、奥行約80m 不整形地 二方路(公図上、南側水路を介しているため) 北側出入口付近は傾斜している。その余は概ね平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約5.8m舗装市道(中央小北通り線・認定幅員5.7m~6.0m・建築基準法42条1項1号道路)に0~約0.6m低く接面し、南東側幅員約2.8m舗装市道(A-547号線・認定幅員2.8m~3.2m・建築基準法42条2項道路・中心後退必要)にほぼ等高に接面し、南側幅員約5.4m舗装市道(A-546号線・認定幅員5.5m~6.1m・建築基準法42条1項1号道路)から水路を介して出入りしている。	
土地の利用状況等	区分所有建物「ビューパレー高崎歌川」の共有者により一棟マンションの敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは対象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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡名:並榎23遺跡 時代:弥生、古墳、平安、中世)に該当する。土木工事の際は文化財保護法第93条の届出が必要であるが、当該不確定要素は当職の予測の範囲を超えるものとされるため評価からは除外する。</li> <li>2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。</li> <li>3. 容積率については、当時の建築計画概要書によれば、申請部分の敷地面積や駐車場の容積率不算入などにより、容積率は199.9%(19.99/10)として適法に許可を得ているものと、高崎市建築指導課から回答があった。</li> </ol>	

2 建物の概況  
 (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビューパレー高崎歌川	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 64 戸※) ※管理室1戸含む	
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9月25日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 34 年 約 16 年
構造・床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造 9 階建 延べ面積 5,028.18 m <sup>2</sup>	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根(アスファルト防水、一部シングル葺) 二丁掛タイル貼等 特になし
設備等 (共用部分)	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり(9人乗り1基) 敷地内37台 電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備、防犯設備、テレビ共同視聴設備、郵便受、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材 施 工	やや優る 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社  管理形態	ビューパレー高崎歌川管理組合 委託管理 京阪カインド株式会社埼玉営業所 管理人有 区分所有者全員による管理組合設立後、上記管理会社 管理委託
管理の状況	普通	
特記事項	1. 管理員の勤務時間は月曜から金曜までの9時から17時まで、 昼休みは1時間ある。 2. 敷地内の駐車場は37台。駐車代は露天が8千円、建物内が 1万円である。 3. 本件マンションは3年前に外壁や階段等の大規模修繕を 実施済みである。 4. 本件土地上の専有部分以外に規約共用建物2棟が存する。 詳細は執行官現況調査報告書参照。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階部分 104号室、 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	63.81 m <sup>2</sup> (登記面積)		
間 取 り	執行官現況調査報告書参照		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、桎目合板等 フローリング、畳、カーペット、クッションフロア、タイル等 ビニールクロス等 電気、給排水、都市ガス、ユニットバス等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理費等 (月額)	管 理 費 修繕積立金  そ の 他	12,900 円 (令和7年10月31日 現在) 12,520 円 (令和7年10月31日 現在)
	滞 納 額	調査時までの 上記滞納額	令和7年10月 現在 845,600 円 管理費、修繕積立金、損害金の合計
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所有者によれば、網戸にはレールがなく、嵌め込んでいる状態であるとのことである。</li> <li>2. 室内はたばこ臭がある。</li> <li>3. 専有部分は1階であることから、駐車場からの音や、上階からの音などがうるさく感じることもあるとのことである。</li> </ol>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

建物価格に、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価格を求めた。

再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	63.81	0.209	4,670,000

ア 再調達原価 : 共用部分を考慮に入れた専有部分あたりの再調達原価

イ 専有面積 : 登記面積による。

ウ 物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率  
 残価率 経過 経過 残存  
 1 :  $(10.0\%)^{\{ 34 / ( 34 + 16 ) \}} \times (1 - 0.00) = 0.209$

観察減価法 : 建物に傷みが見られるが、概ね経年相当と判断し、観察減価はない。

#### (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/m <sup>2</sup> ) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
71,000	0.70	2,326.16	1.00	6770 / 450328	1,738,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎 (県) -19

符号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 1 69,700 円/m<sup>2</sup> × 100.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 99 = 71,000 円/m<sup>2</sup>

◇ 時点修正 : 基準地価格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

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮し査定

イ 個別格差

1 : 0.70 接面状況、規模大、形状、セットバック等含む

ウ 地積 : 登記地積を採用。

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)

建物の価格 (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) (ア+イ)×ウ
4,670,000	1,738,000	0.98	6,280,000

ウ 個別格差 :  $\overset{\text{1階}}{\text{階層補正}} \ 0.98 \times \overset{\text{中間部屋}}{\text{位置補正}} \ 1.00 \times \overset{\text{特になし}}{\text{その他補正}} \ 1.00$

2 評価額の判定

積算価格(敷地権付建物の価格)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。

敷地権付建物価格 (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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
6,280,000	1.00	0.60	0.74	0.00	2,790,000

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競売市場修正： 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他控除減価： 買受人の引受けとなるべき敷金等はない。

## 第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 高崎 (県) - 19  
所 在 : 高崎市並榎町122番11外  
価 格 : 69,700 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「北高崎駅」の南西方道路距離約650m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 335 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西 5.0 m 市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種住居地域  
( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 建物図面・各階平面図写
- 3 公図写

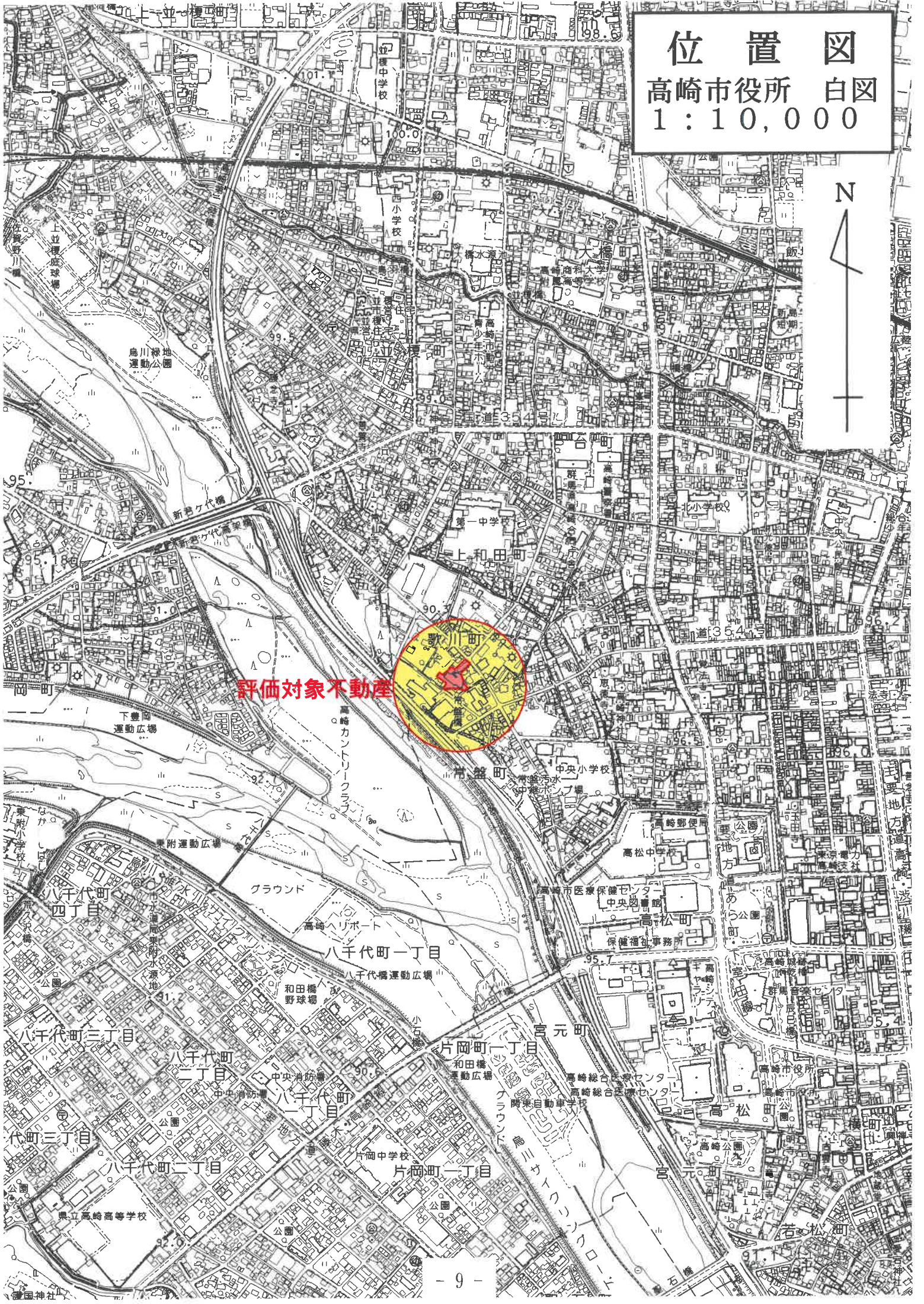
以 上

# 位置図

高崎市役所 白図  
1:10,000



評価対象不動産



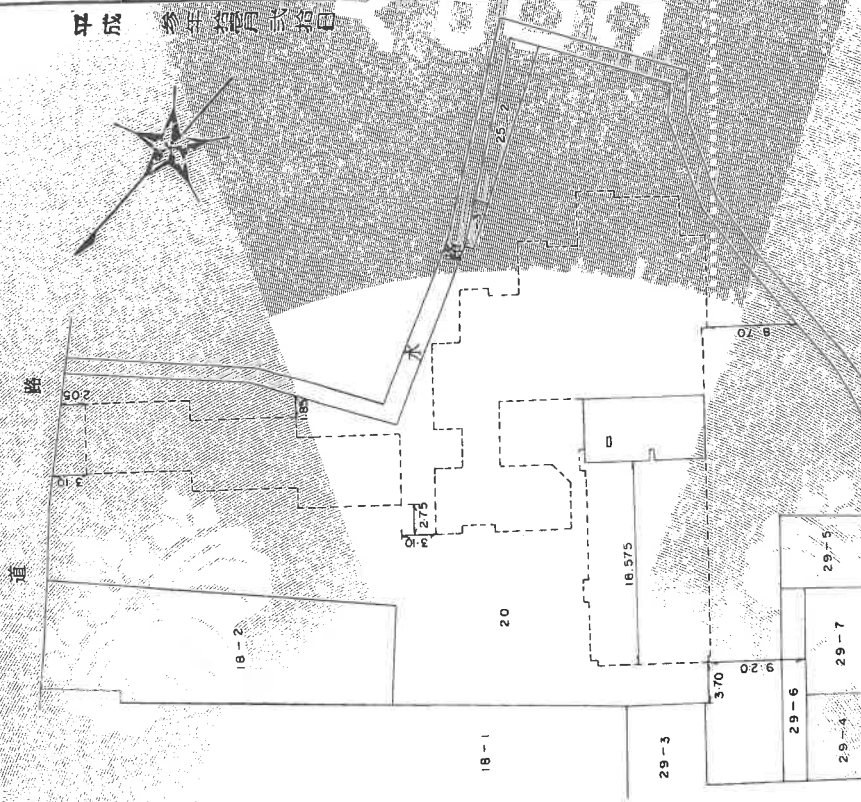
# A 3をA 4に縮小

物件 (1)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 歌川町20番の104

建物の所在 高崎市歌川町20番地



建物の存する部分 1階  
建物番号 104

申請人

縮尺 1/250

年(月)7日(作製)

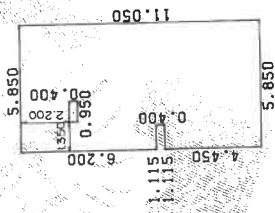
作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

2023085

登記年月日：平成33年11月20日



求積表

5.850 X 2.200 =	12.870000
1.350 X 0.400 =	0.540000
5.850 X 3.600 =	21.060000
4.735 X 0.400 =	1.894000
5.850 X 4.450 =	26.032500
3.550 X 0.400 =	1.420000
合計	63.816500

床面積

63.81 m<sup>2</sup>

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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年9月10日 福岡法務局

登記官

