

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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 8 月 25 日から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 7 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,660,000 14,128,000		3,532,000	140,827	27,096



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高崎市栄町4番地1

建物の名称 ポレスター高崎グランディオース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町4番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 97.57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 高崎市栄町4番1

地 目 宅地

地 積 2245.23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 91万3640分の1万196



物件明細書

令和 8年 5月14日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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

なし

《 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高崎市栄町4番地1

建物の名称 ポレスター高崎グランディオース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町4番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 97.57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 高崎市栄町4番1

地 目 宅地

地 積 2245.23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 91万3640分の1万196



令和7年(ケ)第54号
令和7年10月9日受理
令和7年12月15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 高崎市栄町4番地1

建物の名称 ポレスター高崎グランディオース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町4番1の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 97.57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 高崎市栄町4番1

地 目 宅地

地 積 2245.23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 91万3640分の1万196



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市栄町5番17-1301号 ポレスター高崎グランディオース		
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 { 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家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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 14,030円 修繕積立金 10,450円 駐車場使用料 6,500円	令和7年11月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社等	大和ライフリンク株式会社 広島本社		
その他の事項			
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 ☐ 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) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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
(2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)	1 本件建物に住んでいるのは私と妻の二人です。他にペットの犬一匹を飼っています。 2 本件建物に不具合はありません。 3 上の階の騒音はほとんど気になりません。 4 管理費、修繕費、駐車代を合計して月3万0980円支払っています。管理費等の滞納はありません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

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「ポレスター高崎グランディオース」の管理規約28条、29条及び32条において、管理費、修繕積立金、駐車場使用料については、区分所有者の特定承継人に対して債権の行使をすることができるとある。
- (2) よって、今後上記管理費等について滞納が発生した場合には、買受人が管理組合から請求を受ける可能性があ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：栄町4番1の101 | (2) 家屋番号：栄町4番1の102 |
| 種類：駐車場 | 種類：駐車場 |
| 構造：鉄筋コンクリート造1階建 | 構造：左同 |
| 床面積：1階部分 261.67㎡ | 床面積：1階部分 36.26㎡ |
| (3) 家屋番号：栄町4番1の103 | (4) 家屋番号：栄町4番1の104 |
| 種類：駐輪場 | 種類：駐輪場 |
| 構造：鉄筋コンクリート造1階建 | 構造：左同 |
| 床面積：1階部分 64.31㎡ | 床面積：1階部分 55.18㎡ |
| (5) 家屋番号：栄町4番1の105 | (6) 家屋番号：栄町4番1の106 |
| 種類：駐輪場 | 種類：倉庫 |
| 構造：鉄筋コンクリート造1階建 | 構造：左同 |
| 床面積：1階部分 21.37㎡ | 床面積：1階部分 8.56㎡ |
| (7) 家屋番号：栄町4番1の107 | (8) 家屋番号：栄町4番1の108 |
| 種類：管理人室 | 種類：休憩所 |
| 構造：鉄筋コンクリート造1階建 | 構造：左同 |
| 床面積：1階部分 23.41㎡ | 床面積：1階部分 60.81㎡ |

4 その他

- (1) 管理員の勤務時間は、平日の8時30分から12時30分及び13時30分から17時30分までである。
- (2) 本件マンションの総戸数は104戸である。
- (3) 敷地内の駐車場は平面が6台、機械式が98台の合計104台分ある。
- (4) 本件マンションは令和6年9月から令和7年3月15日までの間、屋根や外壁等の大規模修繕を実施済みである（管理員陳述）。

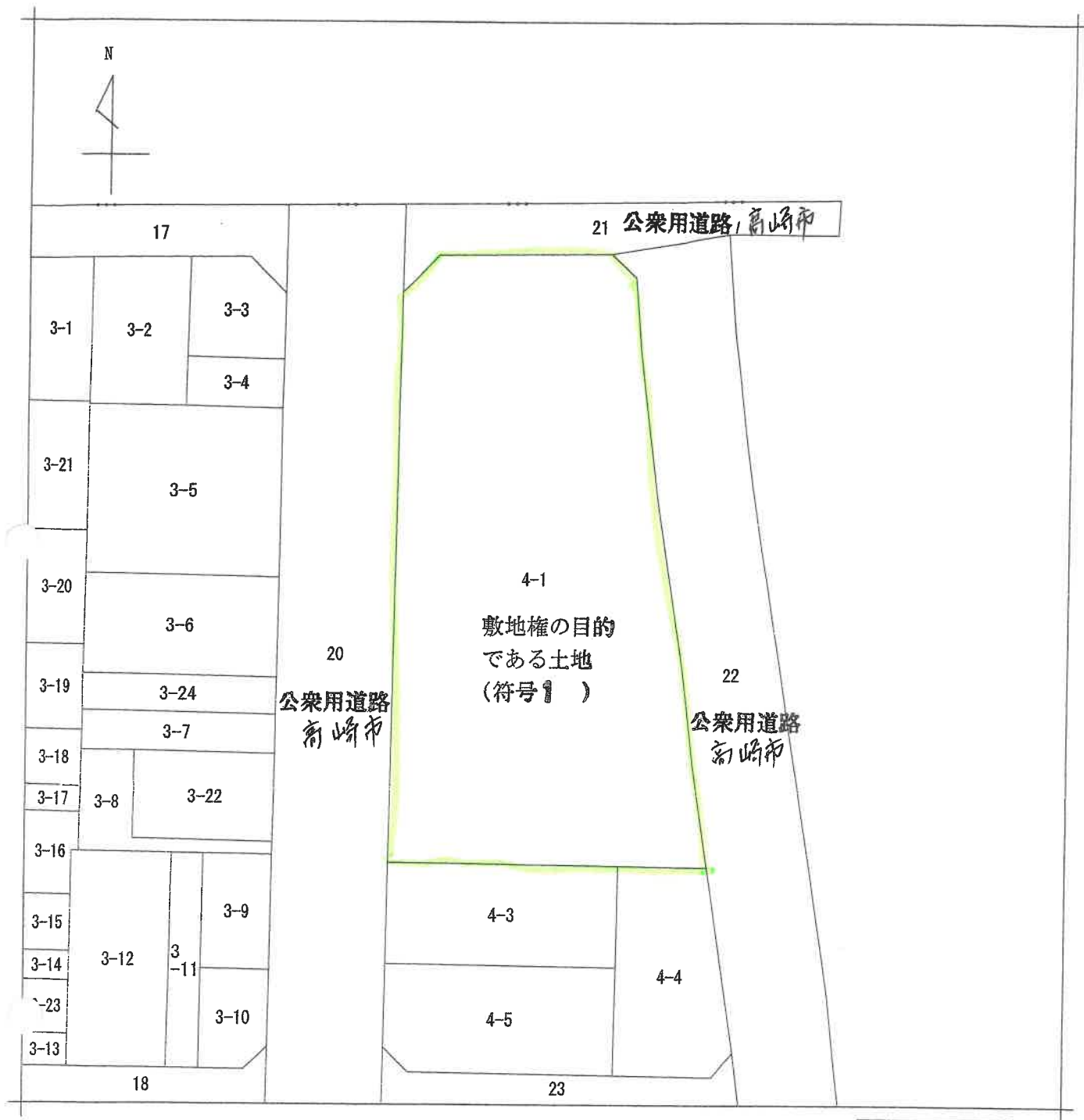
以上

(調査の経過用)

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10日(金) 15:11 - 15:23	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年10月10日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年10月14日(火) 14:23 - 14:51	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 管理員から聴取 ☐
令和7年10月14日(火) -	執行官室	☒ 管理会社へ照会書をファックス送信 ☒ (11月10日上記照会に対する回答書到着) ☐
令和7年10月30日(木) 9:55 - 10:43	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☒ 管理員から聴取
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年10月30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

(5 枚目)



請求部	所在	高崎市栄町				地番	4番1			
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年11月5日				備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図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1日

東京法務局中野出張所

登記官

A3をA4に縮小コピー

(6枚目)

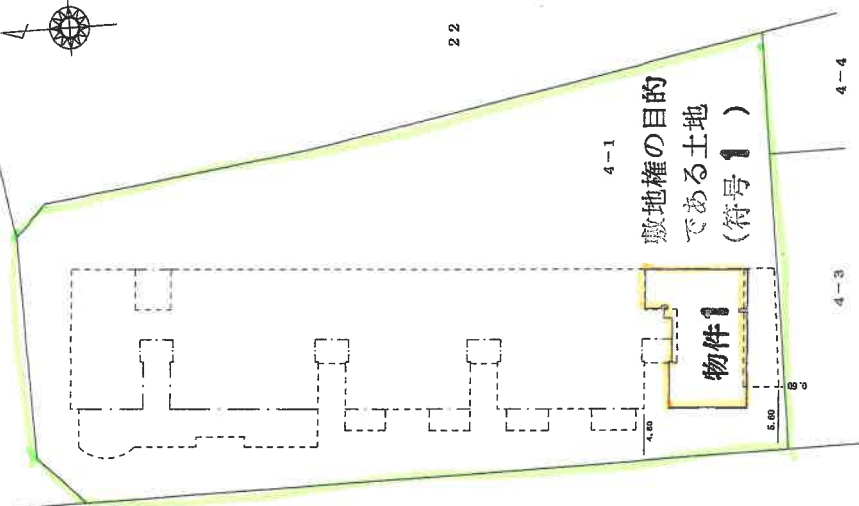
建各階平面圖

2094203 各階平面図

栄町4番1の1301

高崎市栄町4番地1

建物の所在



建物の存する部分 13階

4-4

作者 成士

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

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1日

東京法務局中野出張所

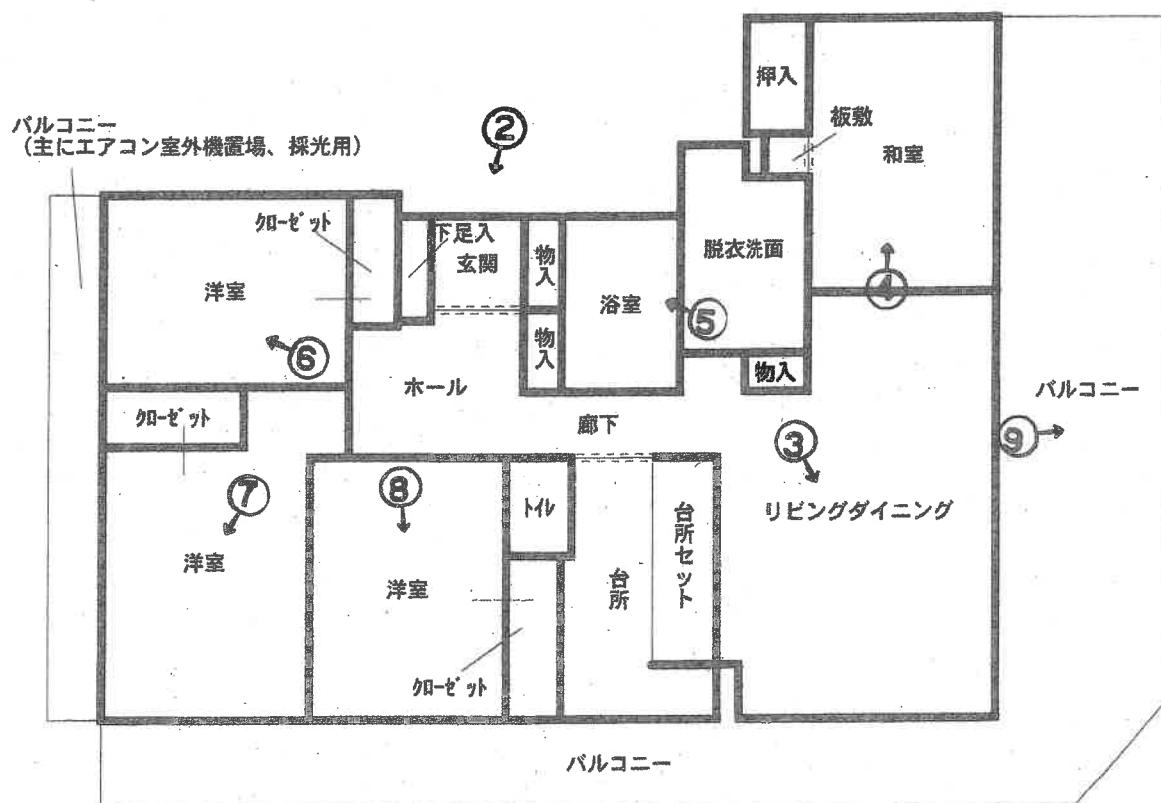
海珍品

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図





ポレスター高崎グ
ランドディオース

① 外観



② 玄関ドア前



③ リビングダイニング



④和室



⑤浴室



⑥洋室



⑦洋室



⑧洋室



⑨東側バルコニーからの眺望

長鑑評第 657 号

令和 7 年 (ケ) 第 54 号

令和 7 年 10 月 30 日 現地調査

令和 8 年 3 月 23 日 評 価

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

長 壁 治

第 1 評 価 額

番号	評 価 額
物件1	金 17,660,000 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、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、民事執行法第58条第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	高崎市栄町4番地1	同左
	建物の名称	ポレスター高崎グランディオース	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	栄町4番1の1301	同左
	建物の名称	1301	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	13階部分 97.57 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	同左
	所在及び地番	高崎市栄町4番1	
	地 目	宅地	
	地 積	2,245.23 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	91万3640分の1万196	
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(土地の符号1)の概況・利用状況等

位置・交通	JR高崎線「高崎」駅の北東方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)								
付近の状況	中高層の事務所ビル、マンション、店舗等が混在する地域								
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% 600% 準防火地域 都市機能誘導区域・居住誘導区域(立地適正化計画) 地区計画(高崎駅イーストサイト地区)、駐車場整備地区							
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	2,245.23 m ² 間口約 66 m・奥行約 28～38 m 台形 三方路地、高低差:等高 地勢:平坦							
接面道路の状況	西側が現況幅員約14mの両側歩道付舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)に、東側が現況幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)に、北側が現況幅員約12mの両側歩道付舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)に、それぞれ等高に接面する。								
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地となっている。								
供給処理施設	水道	あり							
	ガス配管	あり							
	下水道	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込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不明な場合をいう。								
特記事項	・接面道路について 東側道路は、中央部に断続的に中央分離帯(緑地帯)がある。 ・地区計画について 本件に係る土地(符号1)は、上記地区計画の「B地区(一般型)」に指定されている。都市計画における容積率等は、上記のとおりであるが、地区計画では以下のとおり定められている。 建ぺい率：80% 但し、敷地面積が400㎡以上のものについては、容積率が400%を超える建築物は70%とする。 容積率：建築物の容積率の最高限度は、敷地面積に応じて以下のとおりとする。 <table><tr><td>敷地面積</td><td>容積率</td></tr><tr><td>400㎡以上</td><td>600%</td></tr><tr><td>400㎡未満</td><td>400%</td></tr></table>			敷地面積	容積率	400㎡以上	600%	400㎡未満	400%
敷地面積	容積率								
400㎡以上	600%								
400㎡未満	400%								

	・その他 土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。 また、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けていない。
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター高崎グランディオース																																							
建物の用途	共同住宅 (総戸数: 104 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 19 年 8 月 10 日	新築																																					
	経過年数	約 19 年																																						
	経済的残存耐用年数	約 31 年																																						
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積:10,276.22㎡																																							
仕 様	屋 根	: 陸屋根																																						
	外 壁	: 磁器質タイル																																						
	その他	: 特になし																																						
設 備 等	管理人室、ロビー(集会、来客対応)、エレベーター(9人乗り4基)、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等																																							
建物の品等	使用資材	: 普通																																						
	施 工	: 普通																																						
管理の形態等	管理組合	: 有 名称:ポレスター高崎グランディオース管理組合																																						
	管理方式	: 委託管理																																						
	管理会社	: 大和ライフリンク(株)広島本社																																						
	管理形態	: 管理人:有・管理人室:有																																						
管理の状況	普通																																							
特記事項	・ 管理人(管理員)は常駐である。 勤務時間 : 平日の8時30分～12時30分及び13時30分～17時30分 ・ 駐車場は本件敷地内に104台分あり、機械式98台・平面式6台である。 ・ 最近の改修工事は、以下のとおりである。 実施時期 : 令和6年9月～令和7年3月 工事内容 : 屋根・外壁等の大規模修繕 (以上、当該マンション管理員による) ・ 管理費、修繕積立金、駐車場使用料を滞納した場合、特定承継人に引き継がれる旨が管理規約に規定されている。 ・ 規約共用建物として以下のものがある。 <table><thead><tr><th>家屋番号</th><th>種類</th><th>構造</th><th>床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>栄町4番1の101</td><td>駐車場</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 261.67㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の102</td><td>駐車場</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 36.26㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の103</td><td>駐輪場</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 64.31㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の104</td><td>駐輪場</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 55.18㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の105</td><td>駐輪場</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 21.37㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の106</td><td>倉庫</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 8.56㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の107</td><td>管理人室</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 23.41㎡</td></tr><tr><td>栄町4番1の108</td><td>休憩室</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td><td>1階部分 60.81㎡</td></tr></tbody></table>				家屋番号	種類	構造	床面積	栄町4番1の101	駐車場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 261.67㎡	栄町4番1の102	駐車場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 36.26㎡	栄町4番1の103	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 64.31㎡	栄町4番1の104	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 55.18㎡	栄町4番1の105	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 21.37㎡	栄町4番1の106	倉庫	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 8.56㎡	栄町4番1の107	管理人室	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 23.41㎡	栄町4番1の108	休憩室	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 60.81㎡
家屋番号	種類	構造	床面積																																					
栄町4番1の101	駐車場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 261.67㎡																																					
栄町4番1の102	駐車場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 36.26㎡																																					
栄町4番1の103	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 64.31㎡																																					
栄町4番1の104	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 55.18㎡																																					
栄町4番1の105	駐輪場	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 21.37㎡																																					
栄町4番1の106	倉庫	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 8.56㎡																																					
栄町4番1の107	管理人室	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 23.41㎡																																					
栄町4番1の108	休憩室	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 60.81㎡																																					

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	13階部分(1301号室) 主要開口部の方位:南向き 角部屋
床 面 積	97.57 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK バルコニー:有(南・東・西) なお、西側は主にエアコン室外機置場、採光用である。 (洋室(3室)・和室(1室)・リビングダイニング・台所・浴室・脱衣洗面・トイレ等) ※別添「建物間取図」参照
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 畳・フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気・水道・インターホン等 その他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管理費等	管 理 費 : 14,030 円 (月額) 修繕積立金 : 10,450 円 (月額) 駐車場使用料 : 6,500 円 (月額) 滞 納 額 : 0 円 (令和7年11月5日現在)
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅として占有使用している。
特記事項	- 占有について 建物所有者が妻と住んでいるが、他にペットの犬を一匹飼っている。 - 専有部分の状況について 全般的に維持管理の状況は普通であり、壁などに染み、汚れ、クロスの剥がれ等は特には見られない。また、雨漏りはない。

第 5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	350,000	97.57	0.61	20,831,000

ア 再調達原価 : 共用部分を含む専有面積に応じた価格。

イ 専有面積 : 登記面積による。

ウ 現価率 : 次のとおり耐用年数に基づく方法(定額法。経過年数約19年、経済的残存耐用年数約31年、残価率5%)と物理的状況、保守管理の状況等を考慮した観察減価法(観察減価5%)を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{定額法による現価率}}{0.64} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{0.05}) \div 0.61$$

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。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	217,000	0.88	2,245.23	0.95	10,196 / 913,640	4,545,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (高崎 - 43)

$$\text{標準画地価格} = \frac{\text{公示地価格}}{177,000 \text{ 円/㎡}} \times \frac{\text{時点修正}}{100.9} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} \div \frac{\text{標準画地価格}}{80} = 217,000 \text{ 円/㎡}$$

*受命物件の存する地域には、事務所ビル、店舗等が存するが、受命物件がマンションであることを考慮し、マンション用地を前提とする上記公示地を採用した。

◇時点修正 : 公示価格の価格時点(令和8年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 三方路

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 三方路、規模がやや大きい、形状が劣る(台形)

ウ 地積 : 登記数量による。

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 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

番号	建物価格 (円) (1 エ) ア	敷地権価格 (円) (2 カ) イ	個別格差 (階層・位置・ 品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	20,831,000	4,545,000	1.16	29,436,000

ウ 個別格差 ※階層別補正、位置別補正、品等程度等を考慮して査定
 階層 位置 品等程度
 1.10 × 1.05 × 1.00 ≒ 1.16

※階層別補正 :13階部分で眺望等が優る
 位置別補正 :南向きの角部屋で日照等が優る
 品等程度等 :保守管理の状況は普通

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、占有減価修正、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等を考慮して評価額を求めた。

番号	敷地権付建物価格 (円) (3(1)エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他 の控除 減価 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オーカ
1	29,436,000	1.00	1.00	0.60	1.00	0	17,660,000

イ 占有減価修正 :特にない

ウ 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。

エ 競売市場修正 :評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価
 :評価時点での滞納がないことを考慮した。

カ その他の控除減価 :ない

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格 (高崎 - 43)

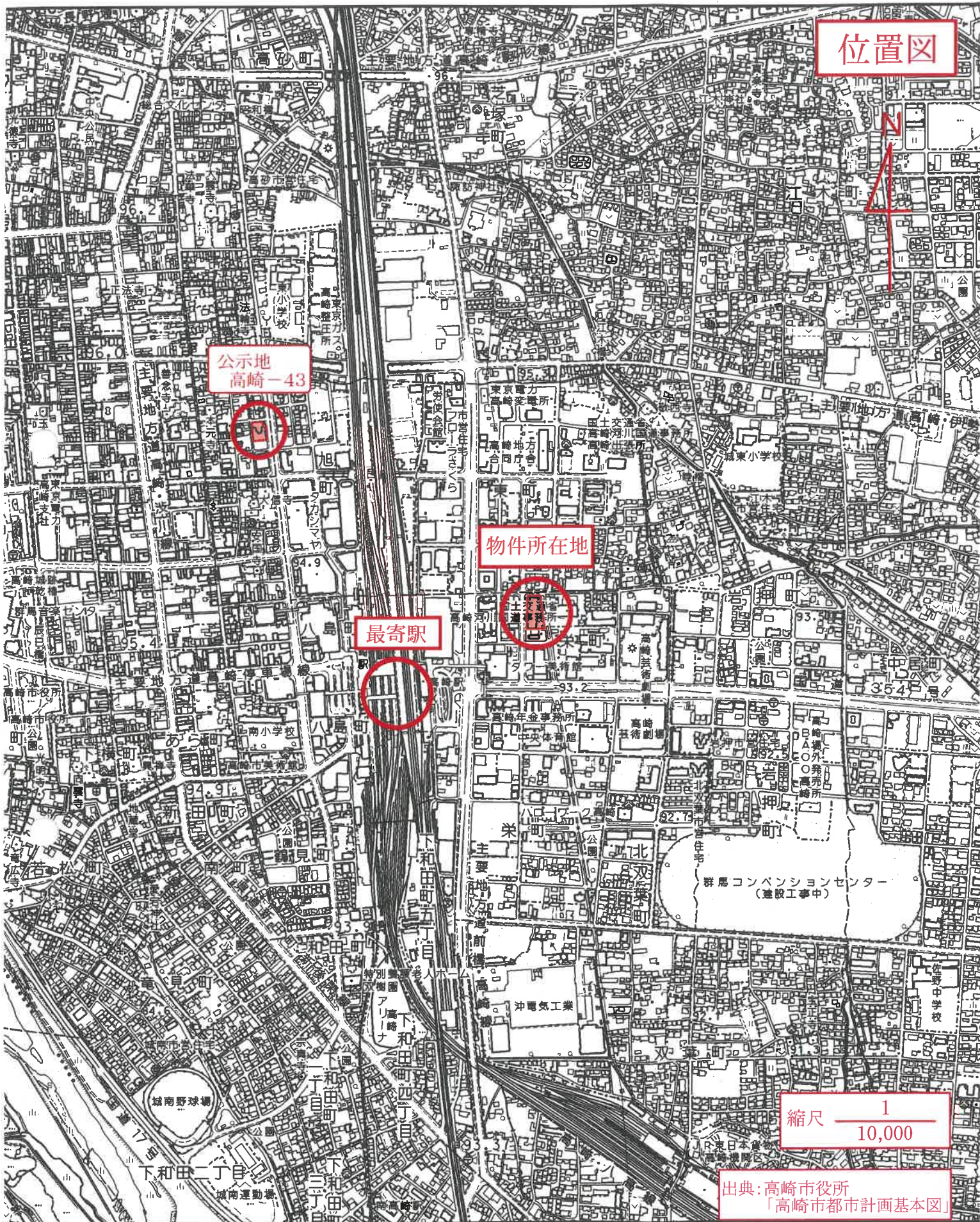
所 在	: 高崎市真町8番外
価 格	: 177,000 円/㎡
位 置	: JR高崎線「高崎」駅北西方約680m
価 格 時 点	: 令和8年1月1日
地 積	: 1,319 ㎡
供給処理施設	: 水道・ガス・下水
接 面 街 路	: 東側22m市道、三方路
用途指定等	: 市街化区域、商業地域(建ぺい率80%・容積率400%)
地域の概要	: 中高層マンションが多く見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

高崎市都市計画基本図



出典: 高崎市役所
「高崎市都市計画基本図」

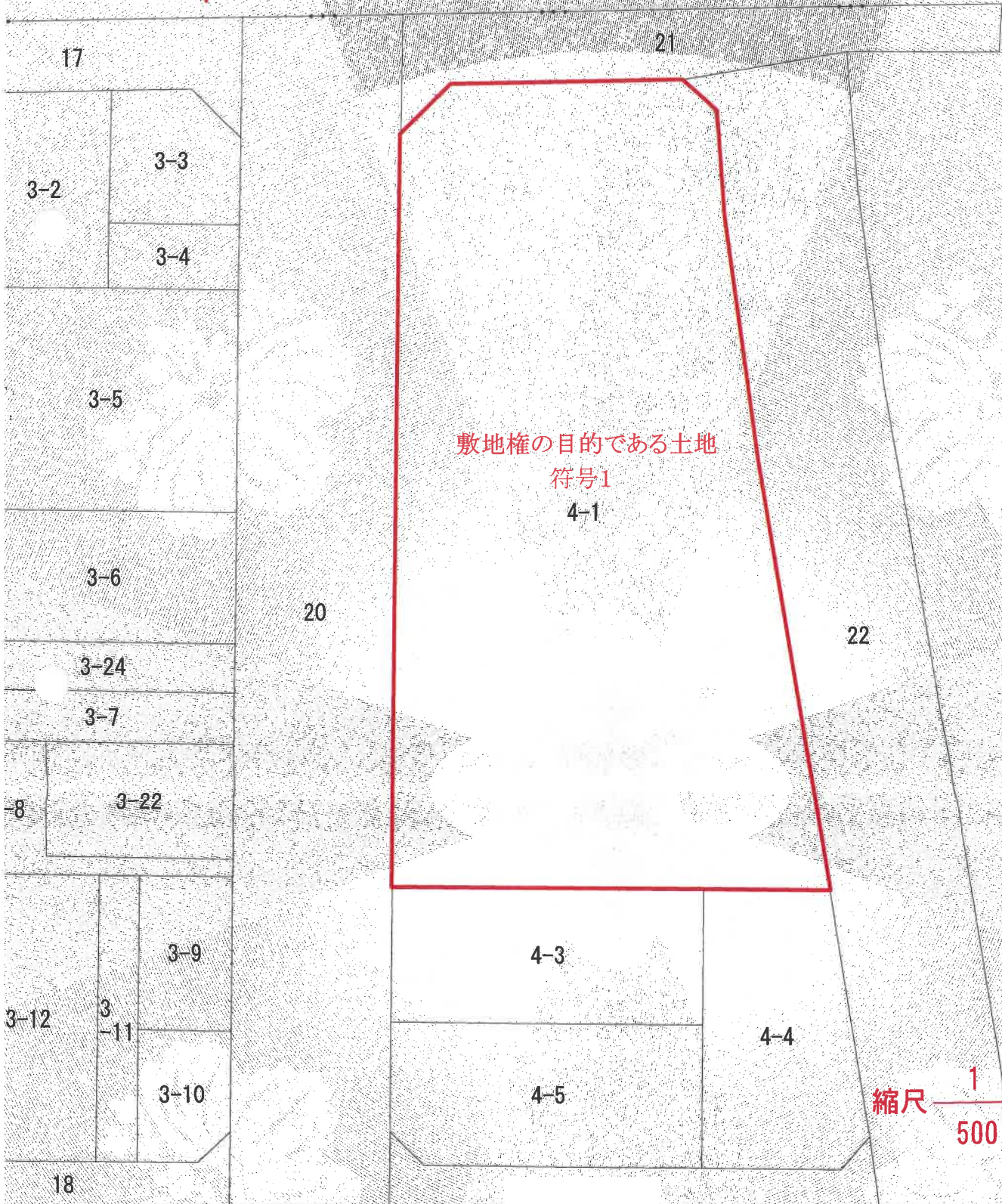


国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力された。
平成18年測量
平成21年修正
平成24年修正
平成30年修正
この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を受けて得たものである(承認番号)平18関公第48号
この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を受けて得たものである(承認番号)平21関公第95号
この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(承認番号)関公第156号
この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(承認番号)関公第401号



公図写

* 不動産登記法
第14条地図



縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成19年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局中野出張所

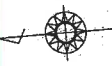
2094203 各階平面図

家屋番号
栄町4番1の1301

建物の所在
高崎市栄町4番地1

建物図面
各階平面図

建物図面・各階平面図写



敷地権の目的である土地
(符号1)



求積表

3.32 x 1.58	5.2456
3.32 x 0.63	2.09496
0.32 x 0.41	0.37200
4.44 x 0.55	2.44200
4.04 x 0.28	1.17160
12.44 x 6.20	77.12800
3.32 x 0.73	2.64260
8.52 x 0.73	6.21960
計	97.57500

床面積 97.57 ㎡

20

物件1

建物の存する部分 1.3階

作成者

年月日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

平成19年九月十四日登記

建物間取図



バルコニー
(主にエアコン室外機置場、採光用)

