

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 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 9 月 29 日から 令和 8 年 10 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 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 10 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 9 月 2 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	10,010,000 8,008,000		2,002,000	93,995	17,164



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高崎市貝沢町字問屋町東701番地1

建物の名称 サンクレイドル高崎問屋町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝沢町701番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.88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 高崎市貝沢町字問屋町東701番1

地 目 宅地

地 積 978.61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 379657分の7810



物件明細書

令和 8年 7月24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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 高崎市貝沢町字問屋町東701番地1

建物の名称 サンクレイドル高崎問屋町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝沢町701番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.88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 高崎市貝沢町字問屋町東701番1

地 目 宅地

地 積 978.61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 379657分の7810



令和 7 年 (ケ) 第 7 6 号
令和 8 年 1 月 1 5 日受理
令和 8 年 7 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 高崎市貝沢町字問屋町東701番地1

建物の名称 サンクレイドル高崎問屋町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝沢町701番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.88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 高崎市貝沢町字問屋町東701番1

地 目 宅地

地 積 978.61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 379657分の7810



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市貝沢町701番地1 サンクレイドル高崎間屋町式番館501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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿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 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 12,110円 修繕積立金 17,900円 駐輪場使用料 600円	令和8年3月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～令和7年12月分 計564,250円 遅延損害金 66,780円（年15%）	
管理会社等	伏見管理サービス株式会社		
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)	(以下は令和8年6月16日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件物件の所有者は私です。 2 本件物件に住んでいるのは私と元妻と子供一人です。 3 本件物件の管理費について約70万円程の滞納があります。 4 本件物件に不具合はありません。ただし、床材の破損、壁紙のひび割れ、壁紙に穴があります。 5 上の階や隣の部屋からの騒音はありません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件物件の状況
建物図面（各階平面図）、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「サンクレイドル高崎間屋町式番館」の管理規約25条及び26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2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
前橋地方法務局高崎支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：貝沢町 701番1の1
種 類：駐輪場
構 造：鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 22.71㎡
 - (2) 家屋番号：貝沢町 701番1の2
種 類：ごみ置き場
構 造：鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 9.35㎡
- 4 本件物件についての調査経過
本件物件への立入調査は大幅に遅れたが、事情は以下のとおりである。
本件所有者は当職の立入調査の事務連絡に対し1回目は都合により4日前にファックスで変更要請、2回目は1ヶ月程の入院予定を理由に9日前にファックスで変更要請、3回目は入院期間が延びたことを理由に前日にファックスで変更要請、4回目はコロナを理由に前日にファックスで変更要請をするなど立入調査の引き延ばしを目的にしていると疑われる本件所有者の相次ぐ期日変更要請が遅延の原因である。
4回目の変更要請については変更を認めないで、事前に準備していた解錠技術者と立会人を同行して立入調査を実施した。なお室内にはコロナにかかっているはずの所有者は在宅しておらず、病院にかかっている様子もうかがえなかった。
- 5 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13時までである。
 - (2) 本件マンションの総戸数は50戸である。
 - (3) 駐車場は敷地内に43台、敷地外に7台分ある。駐車代は6000円から7000円である。駐車場は機械式駐車場である。
 - (4) 本件マンションは2年前に大規模修繕を実施済みである。

以 上

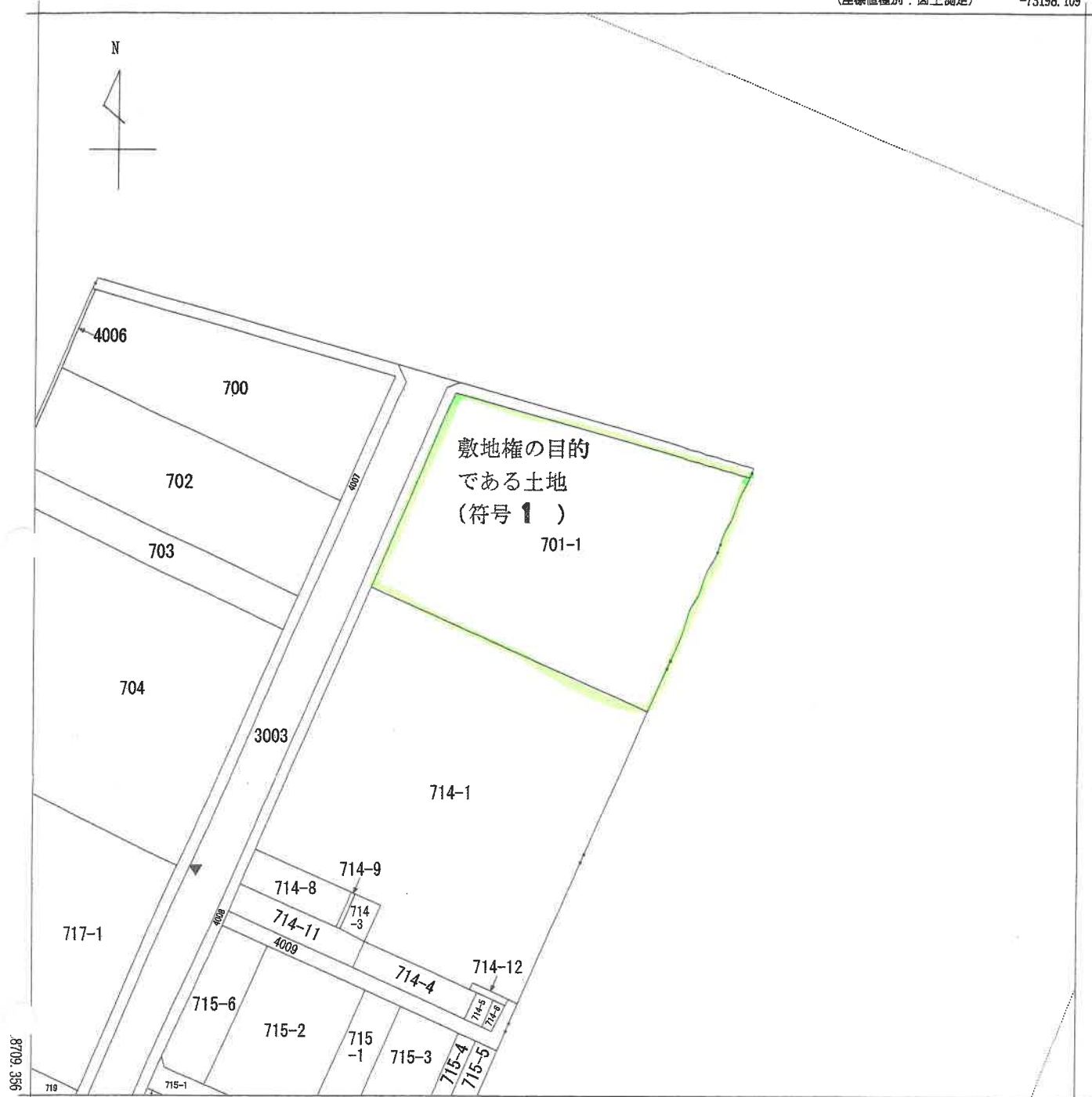
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年1月20日(火) 11:07 - 11:08	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (1月21日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (1月21日受領) ☐
令和8年1月20日(火) -	執行官室	☒ 所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和8年1月21日(水) 10:39 - 10:50	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和8年1月21日(水) -	執行官室	☒ 管理会社宛に照会書をファックス送信 ☒ (上記照会に対する回答書3月27日到着) ☐
令和8年1月26日(月) 10:35 - 10:48	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和8年2月17日(火) -	執行官室	☒ 所有者宛に調査期日変更の事務連絡をファックス送信 ☐ ☐
令和8年2月24日(火) -	執行官室	☒ 所有者宛に調査期日変更の事務連絡発送 ☒ (切手110円使用) ☐
令和8年3月30日(月) -	執行官室	☒ 所有者宛に調査期日変更の事務連絡発送 ☒ (切手110円使用) ☐
令和8年6月1日(月) 9:45 - 10:52	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 管理員から聴取 ☐
令和8年6月1日(月) -	執行官室	☒ 所有者宛に照会書発送 (切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書6月16日到着) ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
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。 ☒ 令和8年6月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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8年6月1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)



-73323.109

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	高崎市貝沢町字間屋町東				地番	701番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		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。

(前橋地方法律局高崎支局管轄)

令和7年11月20日

東京法律局

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成20年7月18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。)

(前橋地方支務局高崎支局管轄)

令和7年11月20日

東京法務局

登記官

(3 枚目)

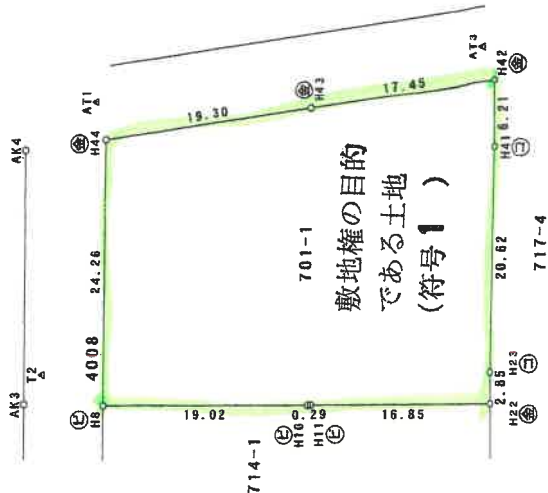
A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-2

地 積 測 量 図

地 番 701-1

土地の所在 高崎市貝沢町字間屋町東



座 標 求 積 表

地番 測点	701-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
H8	215.010	218.081	-6689.634675
H10	204.080	233.654	-2592.157476
H11	283.916	233.903	-2300.202102
H22	194.246	247.708	-1815.696640
H23	196.566	249.347	4736.096918
H41	213.240	261.520	5690.675200
H42	218.346	265.071	3417.030261
H43	226.131	249.447	4093.175823
H44	234.755	232.179	-2582.082659
倍面積			1957.221650
地積			978.610825
			978.61

多角点・引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
AK3	219.352	212.140	金属標 (引照点)
AK4	238.258	225.547	鉄 (引照点)
T1	200.000	200.000	鉄 (多角点)
T2	220.630	214.977	鉄 (多角点)
AT1	238.057	233.419	鉄 (多角点)
AT3	221.466	265.844	鉄 (多角点)

境界点	境界線の種類
㊤	石
㊦	金
㊨	コンクリート杭
㊬	刻ミ (板)
㊮	板

測地系	任意座標
測量年月日	平成20年7月3日

作成者

(平成 20 年 7 月 8 日作成)

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成20年8月22日

2042832

各階平面図

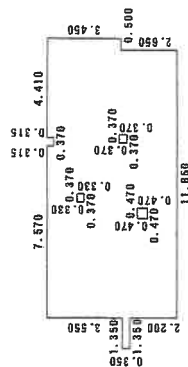
建物平面図

家屋番号
701番1の501

建物の所在
高崎市民沢町字間屋町東701番地1

平成20年八月貳貳日登記

敷地権の目的
である土地
(符号1)



求積表

11.850 × 2.200	=	26.070000
13.200 × 0.350	=	4.620000
11.850 × 0.100	=	1.185000
12.350 × 3.135	=	38.717250
7.570 × 0.315	=	2.384550
4.410 × 0.315	=	1.389150
0.370 × 0.330	=	-0.122100
0.470 × 0.470	=	-0.220900
0.370 × 0.370	=	-0.136900

合計 73.886050
床面積 73.88 m²

建物の名称 501
建物の存する部分 5階

物件1

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

【平成20年8月13日作成】

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。

(前橋地方税務局高崎支局管轄)

令和7年11月20日

東京法務局

登記官

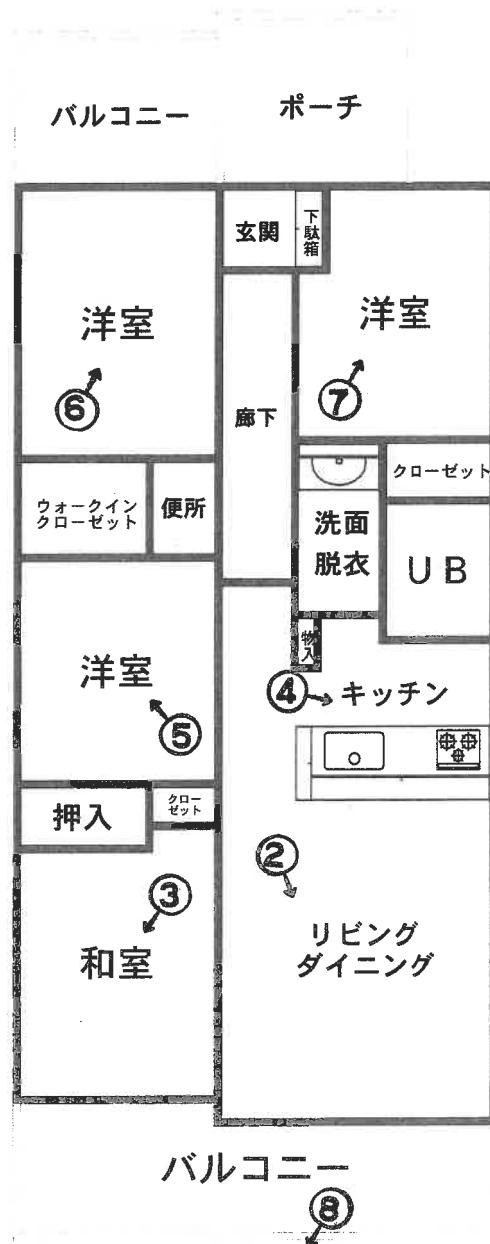
(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

写真撮影位置・方向

請求番号：8-3

建物間取図



←○ 写真撮影位置・方向



① 外観

サンクレイドル高
崎問屋町式番館



②リビングダイニング



③和室



④キッチン



⑤洋室



⑥洋室



⑦洋室



⑧バルコニー
からの眺望

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 8 年 6 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価
評価書番号 第 石評 3665 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 10,010,000 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 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 高崎市貝沢町字問屋町東701番地1 サンクレイドル高崎問屋町貳番館 (専有部分の建物の表示) 貝沢町 701番1の501 501 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 73.88 m ² (敷地権の目的である土地の表示) 1 高崎市貝沢町字問屋町東701番1 宅地 978.61 m ² (敷地権の表示) 1 所有権 379,657 分の 7810	同左
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上越線「高崎問屋町駅」の北方道路距離約100m (別添位置図参照)	
付近の状況	当該近隣地域は比較的規模の大きい倉庫、事業所、マンション等が建ち並ぶ区画整然とした混在地域である。J R高崎問屋町駅に近く、店舗等の利便施設への接近性も良好なことから人気は高い。但し、鉄道敷が近接しているため一定の騒音・振動はあるものと思料される。地域要因に特段の変動が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 商業地域 80 % 400 % — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	978.61 m ² 西側間口約 24.5 m、奥行約 36 m 台形地 角地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約7.2m舗装市道(市道A128号線・認定幅員7.4m・建築基準法42条1項1号道路)、北側幅員約6.1m舗装市道(市道A129号線・認定幅員5.4m・建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	区分所有建物「サンクレイドル高崎問屋町式番館」の区分所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	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル高崎問屋町式番館	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 51 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20年8月12日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 18 年 約 32 年
構造・床面積	鉄筋コンクリート造 14 階建 延べ面積 4,005.38 m ²	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根（露出断熱シート防水） 二丁掛タイル貼、吹付タイル等 バルコニー、ポーチ等
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43台、敷地外7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	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	サンクレイドル高崎問屋町式番館管理組合 委託管理 伏見管理サービス株式会社高崎営業所 管理人有 区分所有者全員による管理組合設立後、上記管理会社に管理委託
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13時までである。 2. 敷地内の駐車場は敷地内43台、敷地外7台分ある。 駐車代は6千円から7千円である。 3. 本件マンションは2年前に大規模修繕を実施済みである。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階部分 501号室、 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	73.88 m ² (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	ビニールクロス等 フローリング、畳、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 インターホン等	
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 駐輪場使用料 そ の 他	12,110 円 (令和8年3月26日 現在) 17,900 円 (令和8年3月26日 現在) 600 円 (令和8年3月26日 現在)
	滞 納 額	調査時までの 上記滞納額	令和8年3月26日 現在 631,030 円 管理費、修繕積立金、駐輪場使用料、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	上記滞納額の期間は令和6年6月分から令和7年12月分の滞納額 564,250円に遅延損害金66,780円を加算した金額である。		

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	73.88	0.608	15,720,000

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 現価率(減価修正)
$$\begin{array}{c} \text{耐用年数に基づく方法(定額法)} \\ \text{残価率} \quad \text{経過} \quad \text{経過} \quad \text{残存} \\ (1 - 5.0\%) (1 - 18 / (18 + 32)) \times (1 - 0.00) = 0.608 \end{array}$$

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
68,000	1.03	978.61	1.00	7810 / 379657	1,410,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎5-5

符号 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 66,400 円/㎡ × 101.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 99 = 68,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 1.03 角地

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
15,720,000	1,410,000	1.07	18,330,000

ウ 個別格差 : $\overset{5}{\text{階層補正}} \begin{array}{|c|} \hline 1.02 \\ \hline \end{array} \times \overset{\text{角部屋}}{\text{位置補正}} \begin{array}{|c|} \hline 1.05 \\ \hline \end{array} \times \overset{\text{特になし}}{\text{その他補正}} \begin{array}{|c|} \hline 1.00 \\ \hline \end{array}$

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
18,330,000	1.00	0.60	0.91	0.00	10,010,000

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 公 示 : 高崎 5 - 5
所 在 : 高崎市問屋町2丁目10番9
価 格 : 66,400 円/m²
位 置 : JR上越線「高崎問屋町駅」の北西方道路距離約750m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 724 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 13.4 m 市道、 背面道
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 : 各種の卸店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

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 白図
1 : 20,000



評価対象不動産



登記年月日：平成20年8月22日

2042832

各階平面図

家屋番号
貝沢町
701番1の501

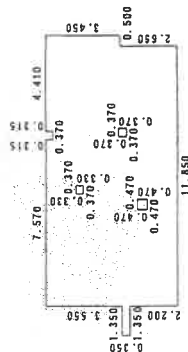
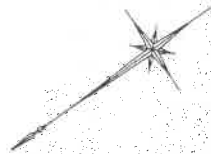
建物各階平面図

建物の所在
高崎市貝沢町字問屋町東701番地1

A 3 を A 4 に縮小

平成20年八月貳貳日登記

物件 (1)



求積表

11.850 × 2.200	=	26.070000
13.200 × 0.350	=	4.620000
11.850 × 0.100	=	1.185000
12.350 × 3.135	=	38.717250
7.570 × 0.315	=	2.384550
4.410 × 0.315	=	1.389150
0.370 × 0.330	=	-0.122100
0.470 × 0.470	=	-0.220900
0.370 × 0.370	=	-0.136900
合計		73.886050
床面積		73.88 m ²

建物の名称 501
建物の存する部分 5階

1号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

作成者

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7年7月9日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

N

N

