

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 2月17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 3日 午前 9時00分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月19日 午後 1時00分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 6日 午前10時00分から 令和 8年 3月 6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 1月21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 前橋市元総社町二丁目 25 番地 12

建物の名称 ナイスアーバン元総社

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町二丁目 25 番 12 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 56.75 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 前橋市元総社町二丁目 25 番 12

地 目 宅地

地 積 927.05 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 17 万 113 分の 6040



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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

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」を御覧ください。

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 前橋市元総社町二丁目 25 番地 12

建物の名称 ナイスアーバン元総社

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町二丁目 25 番 12 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 56.75 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 前橋市元総社町二丁目 25 番 12

地 目 宅地

地 積 927.05 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 17 万 113 分の 6040



令和 7 年(ヌ)第 16 号
令和 7 年10月 1 日受理
令和 7 年11月 4 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 前橋市元総社町二丁目 25 番地 12

建物の名称 ナイスアーバン元総社

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町二丁目 25 番 12 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 56.75 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 前橋市元総社町二丁目 25 番 12

地 目 宅地

地 積 927.05 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 17 万 113 分の 6040

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市元総社町二丁目25番地12 ナイスアーバン元総社 105	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を居宅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 月額 1万4820円 修繕積立金 月額 1万8120円 専用庭使用料 月額 630円	令和7年10月22日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社（業務部契約課）	
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 ☐ 建物配置図のとおり ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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)	(令和7年10月30日に聴取した。) 1 本件建物には私が住んでいます。 2 雨漏りはありません。 3 5年くらい前に全面的にリフォームしました。リフォームしてから風呂は一度も使っていません。

(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)

執行官の意見

- 1 管理費等の滞納はない。
- 2 本件マンションの規約共用部分となっている建物の登記は存在しない。

(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
令和7年10月15日 (水) 9:10 - 9:20	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年10月16日 (木) 14:50 - 15:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年10月20日 (月) 10:35 - 10:45	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和6年10月21日 (火)	■当庁	■管理会社宛管理費等の滞納について書面照会 (令和7年10月22日回答書到着)
令和6年10月30日 (木) 15:25 - 15:45	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

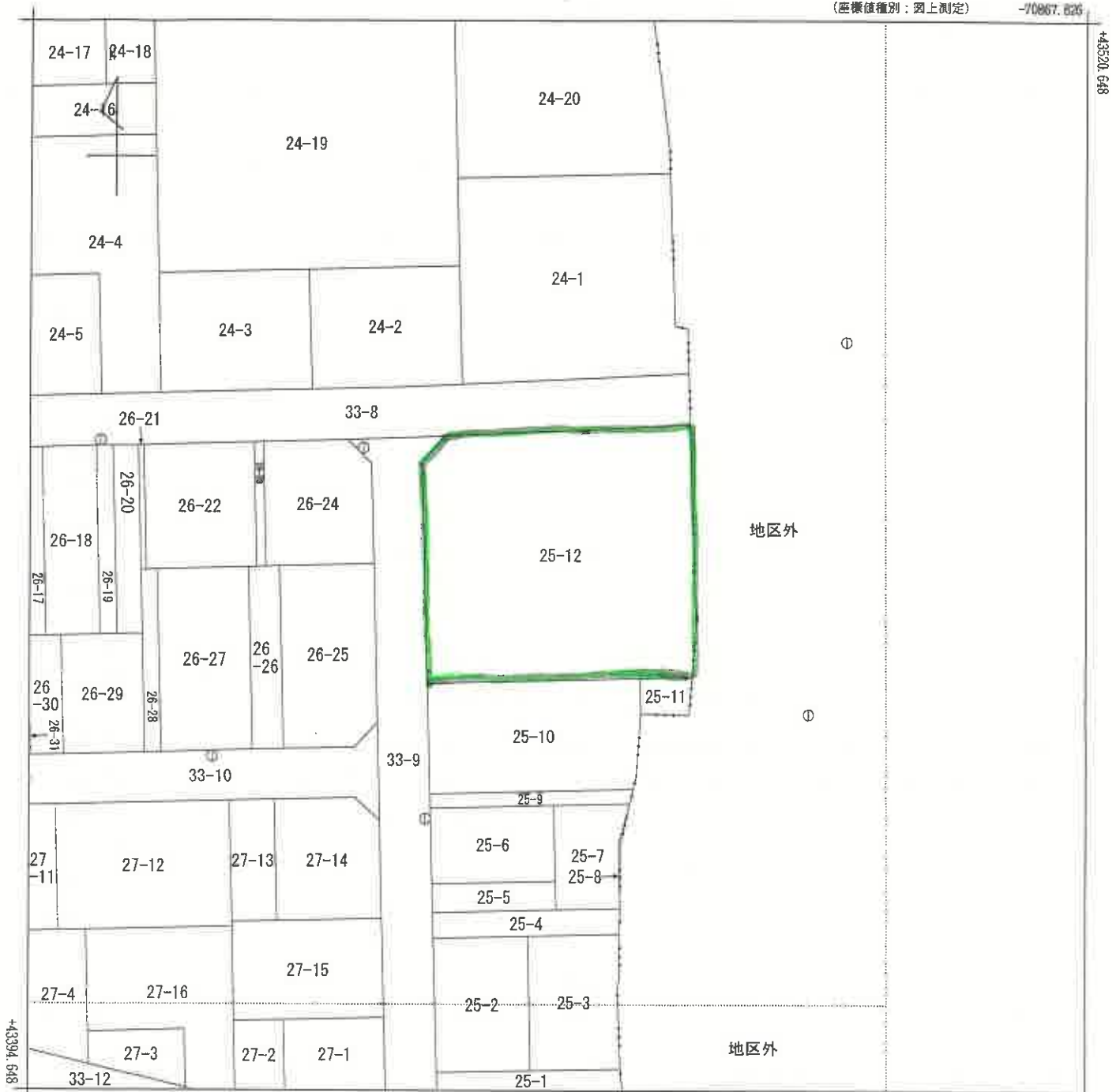
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、マンション管理人から鍵を借りて解錠し、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)



-70992.826

(座標値種別：図上測定)

(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。

A3をA4に縮小コピー

地番
区域見出元総社町
2丁目

請求部	所在	前橋市元総社町二丁目				地番	25番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	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					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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年7月31日

前橋地方法務局高崎支局

地図整理番号：M46352

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成14年12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。

(前橋地方法務局管理)

令和7年8月7日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

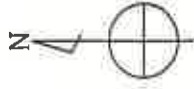
(7枚目)

各階平面図
各階平面図

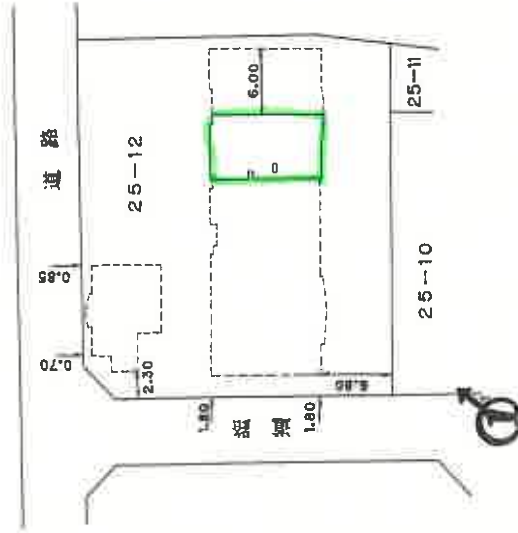
家屋番号 25-12-105

建物の所在 前橋市元総社町二丁目 25-12

2276515



←○写真撮影位置・方向



土地区画整理法による換地分
平成十四年替育式日

作製者

作年月日

平成14年12月5日

嘱托者
中務大

1/

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

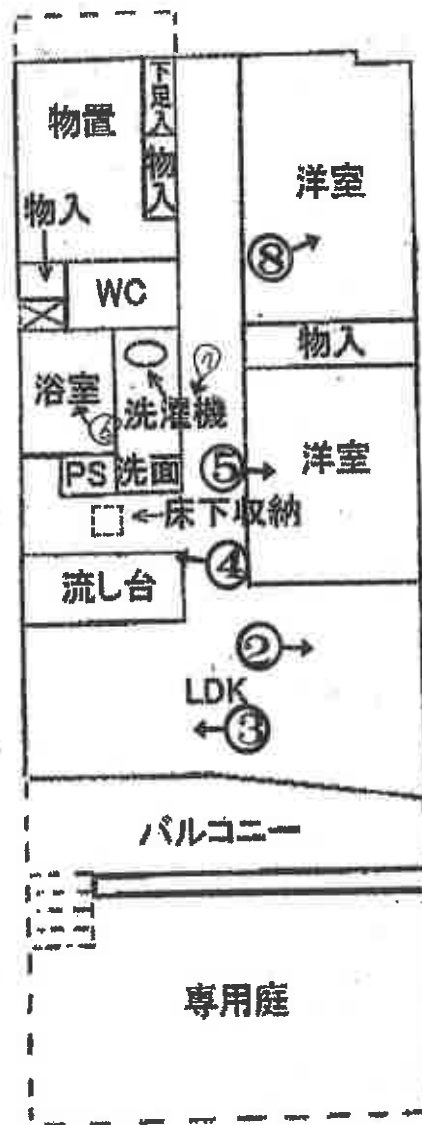
A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M46429

間取概略図

建物番号105

←○写真撮影位置・方向



$\frac{1}{150}$ を150%拡大



1



2



3



4



5



6

(11枚目)



7



8

鑑 評 第 7-27 号
令和 7 年 (ヌ) 第 16 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 5 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 2,230,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	前橋市元総社町二丁目25番地12	同左
	建 物 の 名 称	ナイスアーバン元総社	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	元総社町二丁目 25番12の105	同左
	建 物 の 名 称	105	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 56.75㎡	
	(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	前橋市元総社町二丁目25番12	
	地 目	宅地	
	地 積	927.05㎡	
	(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	17万113分の6040	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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 「新前橋」 駅の 北西方・道路距離 約2.6 k m (別添「位置図」 参照)		
付近の状況	一般住宅、共同住宅、低層店舗等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 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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% —	・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	927.05 m ² 間口 約29.5m 奥行 約29.0m ほぼ整形地 角地 —	
接面道路の状況	北側幅員約6.0m(認定幅員6.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)、西側幅員約6.0m(認定幅員6.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。		
土地の利用状況等	マンションの敷地及び駐車場用地		
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 下水道 : 有 (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。		

※特記事項は次項

特 記 事 項

・前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1は居住誘導区域内に存するが、都市機能誘導区域外の為、誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課）

・物件1は前橋市0142遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。

・33番8、同番9は前橋市の公衆用道路。25番10は個人所有の宅地。25番11は持分共有の宅地。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスアーバン元総社
建物の用途	居宅 (総戸数 29 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3年5月27日 新築 経過年数： 約34年 経済的残存耐用年数： 約6年
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺 6階建
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル貼り等 その他：特に無
設備等	
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：ナイスアーバン元総社管理組合 管理方式：管理委託 管理会社：ナイスコミュニティー株式会社 管理形態：管理人不在
管理の状況	普通
特記事項	・本件マンションの規約共用部分となっている建物の登記は存在しない。

(2) 専有部分の概要

1

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1 階 (105号) 南 向
床 面 積	56.75m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CF等 内 壁 : クロス等 設 備 : 水道設備、電気設備等 その他 : 特に無
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 14,820円 (月額) 修繕積立金 : 18,120円 (月額) 滞 納 額 : 0円 ※特記事項参照 そ の 他 : 630円 (専用庭使用料・月額)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本件建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	・管理費等の滞納はない。(令和7年10月22日現在) ・全面リフォーム済

第5 評価額算出の過程

目的物件は居住用不動産であるため、収益還元法は適用せず、原価法により競売市場を前提とした評価額を決定するものとする。

建物の積算価格に、敷地権価格（符号1）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の価格を定めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	280,000	56.75	0.13	2,066,000

ア 再調達原価： 類似の建設事例等を参酌し、消費税も考慮して査定(共有部分を含む)

イ 専有面積： 登記面積による

ウ 現 価 率：

経済的全耐用年数 40 年，経過年数 34 年，経済的残存耐用年数 6 年，残価率 0.05 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.13$$

2 敷地権価格（符号1の土地）

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。

物件 番号	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 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	60,500	1.03	927.05	0.90	6,040 170,113	1,846,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （前橋（県）-35）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,500 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 60,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点（令和7年7月1日）から評価日までの推定変動率である

◇標準化補正：方位 北 0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 北、角地 3%

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：登記上の敷地面積による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件 番号	建物の価格 (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	2,066,000	1,846,000	0.95	3,720,000

ウ 個別格差 : 階層別補正、位置別補正、保守管理の状況等を考慮して査定。・・・ 5%

(2) 評価額の判定

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、さらに占有減価及びその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

物件 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	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,720,000	1	1	0.60	1	2,230,000

イ 占有減価修正 : 無

ウ 市場性修正 : 無

エ 競売市場修正 : 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。

オ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（前橋（県）-35）

所 在： 前橋市大友町二丁目10番33

価 格： 61,500 円／ m^2

位 置： J R 上越線「新前橋」駅の 北東方・道路距離 約1.3 k m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 233 m^2

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側6.0m市道

用 途 指 定 等： 市街化区域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
第一種住居地域

地 域 の 概 要： 一般住宅にアパートも見られる区画整然とした住宅地域

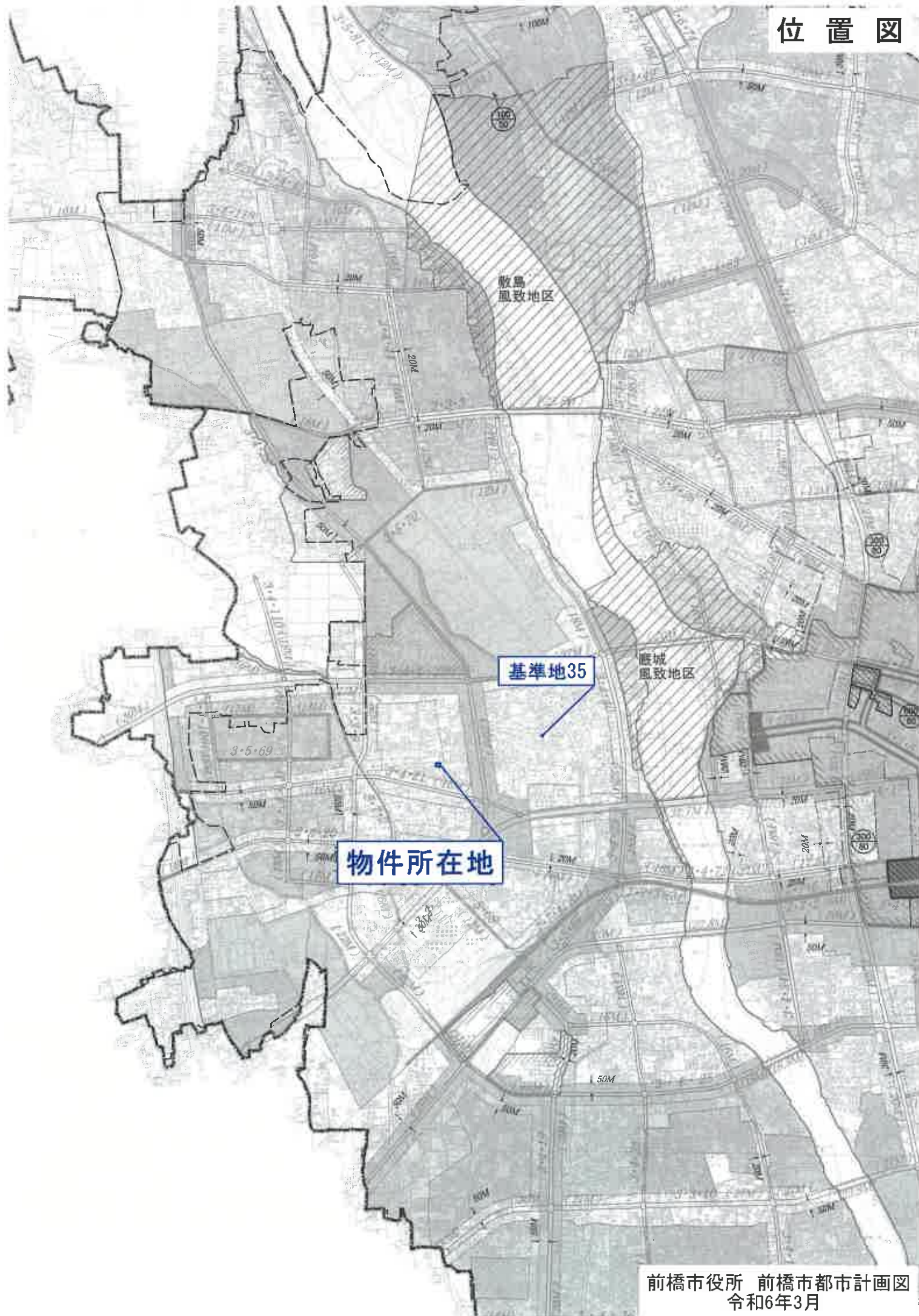
第7 附属資料の表示

1 位置図

2 間取概略図

3 建物図面・各階平面図写

位置図

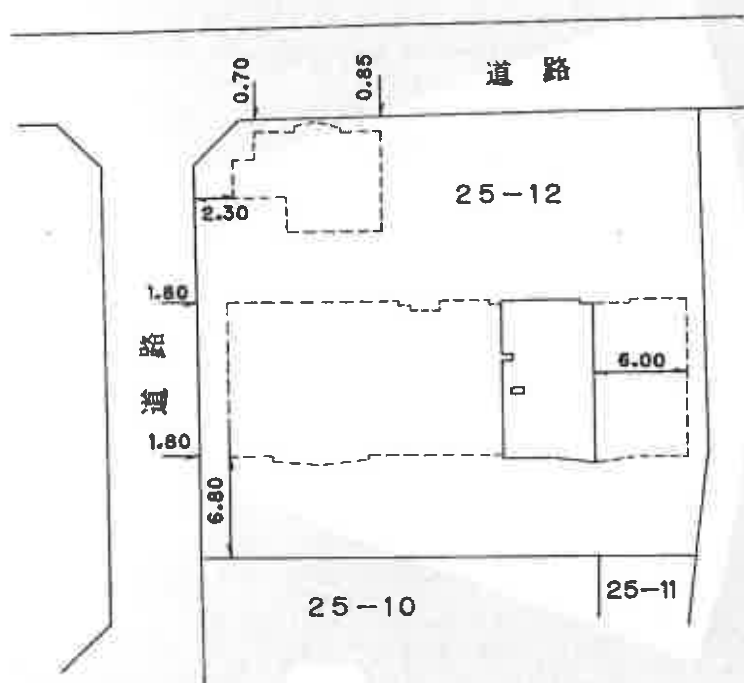


間 取 概 略 図

建物番号105

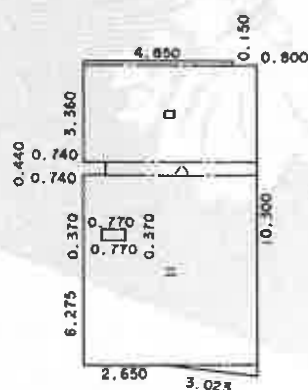


$\frac{1}{150}$ を150%拡大



建物の存する部分1階

建物番号 105



求積表

イ	0.150 X	4.850	=	0.727500
ロ	3.210 X	5.650	=	18.136500
ハ	0.440 X	4.910	=	2.160400
ニ	6.275 X	5.650	=	35.453750
ホ	0.375 X	3.000 X 1/2	=	0.562500
ヘ	0.370 X	0.770	=	0.284900
合計				56.755750
床面積				56.75 m ²