

令和7年（ヌ）第18号

注 意 書

頭書事件において、差押債権者から民事執行法63条2項1号の買受申出及びそれに相当する保証の提供があります。

そのため、購入される方は、買受可能価額以上の買受申出をしても、差押債権者の申出額以上の買受申出をしなければ、最高価買受申出人とはなりません。

購入される方は、差押債権者の申出額以上の買受申出をする必要がありますので、入札の際はご注意ください。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 6月30日から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月14日 午前 9時00分
	場 所	前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 8月 4日 午後 1時00分
	場 所	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 7月17日 午前10時00分から 令和 8年 7月17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 6月 3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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市元総社町字稲葉 143番地

建物の名称 上信コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町 143番の508

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 17.22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 前橋市元総社町字稲葉143番

地 目 宅地

地 積 1704.69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 10万分の249



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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2】
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2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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2】
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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市元総社町字稲葉 143番地

建物の名称 上信コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町 143番の508

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 17.22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 前橋市元総社町字稲葉143番

地 目 宅地

地 積 1704.69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 10万分の249



令和 7年(ヌ)第 18号
令和 7年11月20日受理
令和 7年12月23日提出

現況調査報告書

(物件2)

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠

(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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市元総社町字稲葉 143番地

建物の名称 上信コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元総社町 143番の508

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 17.22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 前橋市元総社町字稲葉143番

地 目 宅地

地 積 1704.69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 10万分の2.49

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市元総社町143番地（住居表示未実施）		
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者（建物所有者）北都建設工業株式会社 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（1か月分） 管理費 4,550円 修繕積立金 3,230円	令和7年12月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和元年8月分～令和7年11月分 計 758,311円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金等を含む	
管理費等照会先	自主管理		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1）		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1）		
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 <ul style="list-style-type: none"> 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）	<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 checked="" 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		

（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
■B	<ol style="list-style-type: none">1 債務者北都建設工業株式会社の代表者だった亡Aの知り合いです。2 亡Aが本件建物にひとりで暮らしていましたが、3年くらい前に亡Aが本件建物内で亡くなり、数日後に発見されました。不自然死ではありません。3 私が本件建物の鍵を保管しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

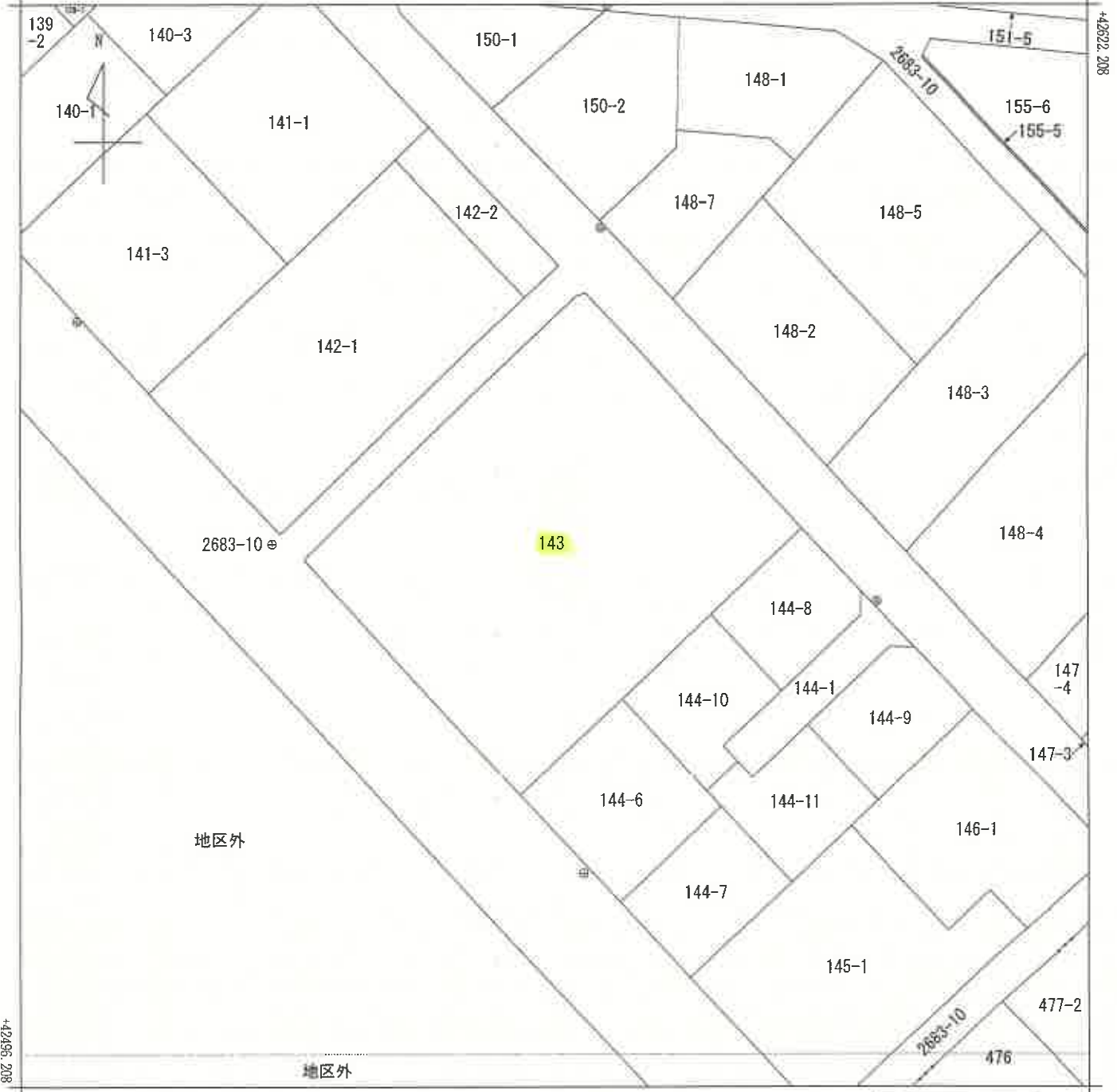
執行官の意見

- 1 本件建物は「上信コーポ」という名称のマンションの一室であり、建物の区分所有等に関する法律の適用がある。
- 2 本件は、本件建物のマンション管理費等の滞納金を請求債権としてマンション管理組合が強制競売を申し立てた事案である。
- 3 本件競売の売却代金により上記の滞納金が充足されないときは、同法やマンション管理規約等に基づいて、買受人はマンション管理組合から上記滞納金の請求を受けることがある。
- 4 マンション管理人によれば、敷地内駐車場はないとのことである。
- 5 本件の債務者北都建設工業株式会社は令和4年に解散し、法令による特別代理人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 6 本件建物の鍵を保管しているBによれば、3年くらい前に亡Aが本件建物内で死亡している状態で発見されたが、不自然死ではないとのことである。
- 7 本件建物内は大量の動産が放置されている。(写真参照)

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11月21日 11:05-11:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影、管理人と面談
令和7年11月21日 14:45-14:55	執行官室	■申立債権者に照会書を作成・送付
令和7年12月11日 10:20-10:50	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年12月11日 評価人同行</p>		

(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)



-70690.015 (座標値種別：測量成果)

(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	所在	前橋市元総社町字稲葉				地番	143番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年3月31日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月14日
前橋地方務局

地図整理番号：M34042

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

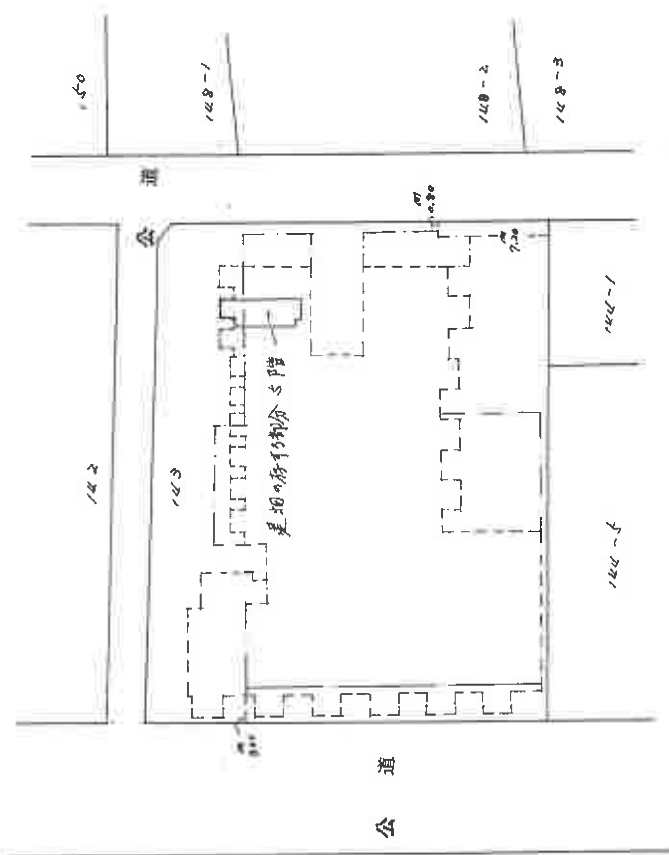
登記年月日：昭和59年10月27日

建築物図面

家屋番号	元総社町字稲葉143~508
建物の所在	前橋市元総社町字稲葉143

2273733

昭和50年8月25日	作製者
作製年月日	



(日調連 13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月14日 前橋地方務局 登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和59年10月27日

各階平面図

家屋番号 元蔵社町字榊葉143~508

建物の所在 前橋市元蔵社町字榊葉143

2273732

昭和50年8月28日 作製者



求積

①	1.45	x	1.60	=	2.320
②	0.53	x	3.40	=	1.802
③	0.65	x	1.95	=	1.2675
計					
17.2295					

床面積

17.2295

(日調連 14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/290

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8月14日 前橋地方務局

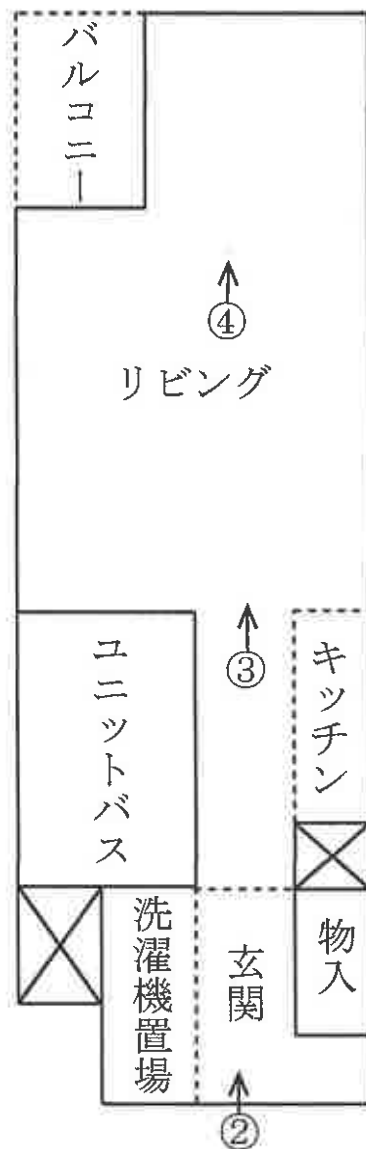
登記官

(8枚目)

建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件2 (508号室)





①

一棟の建物の外観（建物の南西側面を撮影）



②

（10枚目）



③



④

令和7年(又)第18号
令和7年12月11日 現地調査
令和8年1月5日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件2)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2	金10,000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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記上	現況
2	所 在	(一棟の建物の表示) 前橋市元総社町字稲葉143番地	同左
	建物の名称	上信コーポ	
		(専有部分の建物の表示)	同左
	家屋番号	元総社町143番の508	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 17.22平方メートル	同左
		(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	前橋市元総社町字稲葉143番	
地目	宅地	同左	
地積	1,704.69平方メートル		
	(敷地権の表示)	同左	
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	10万分の249		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R上越線「新前橋」駅（西口ロータリー付近）北西方 約120m（道路距離）	
付近の状況	J R新前橋駅西口ロータリーの北西方近隣に位置し、戸建住宅や共同住宅、工場、事務所などが建ち並ぶ区画整然とした用途混在地域である。いわゆる駅近のエリアであるが、既存の建物が多く店舗などの進出が少ないなど、繁华性はやや低い。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域（新前橋駅周辺地区）
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口 奥行 敷地権割合 接面道路との関係	1,704.69㎡ ほぼ正方形 約37m 約45m 10万分の249 三方路地
接面道路	南西側が幅員約12.3m舗装市道（建築基準法42条1項1号）に2m程度低く接面し、北東側が幅員約7m舗装市道（建築基準法42条1項1号）に1.5m程度低く接面またはほぼ等高に接面し、北西側が幅員約4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）にほぼ等高に接面または2m程度低く接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	対象物件を含む1棟の建物の敷地として利用されている。	
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当該施設の本管（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施設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	マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上信コーポ
建物の用途	居住用マンション
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 昭和49年11月30日新築（登記記載） 経過年数 約51年 経済的耐用年数 約51年 経済的残存耐用年数 残価程度
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1階建
仕様	屋根 防水シート 外壁 スタック仕上げ、タイル貼り その他 -
設備	エレベーター2基、集会室、火災報知器、駐輪場等
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 あり 管理方式 自主管理 管理会社 -
管理の状況	普通
特記事項	建築確認 S48.11.30 第3771号 完了検査 履歴なし 居住者用の駐車場はないとのことである。 管理人へのヒアリングでは、外壁の大規模修繕を10年くらい前に実施したとしている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
位 置	5階北西向きの中部屋
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	ワンルーム
仕 様	天 井 確認困難 床 確認困難 内 壁 確認困難 設 備 キッチン、ユニットバス そ の 他 室内洗濯機置場
維持管理の状態	劣る
管理費等	管 理 費 月額 4,550円 修 繕 積 立 金 月額 3,230円 そ の 他 なし 滞 納 額 令和7年12月2日現在 令和元年8月分～令和7年11月分 計758,311円 遅延損害金等を含む
専有部分の 利用状況等	債務者たる建物所有者が本建物を居宅（空き家）として占有している。
特記事項	室内はゴミ類が散乱し、足の踏み場がない状態にある。 玄関からの目視では、室内は上記のような状態であり、床や水回りを中心に劣化が進んでいることが推測される。 関係者の陳述では、3年くらい前に、債務者である法人の代表者が室内で亡くなっていたとのことある。不自然死ではないとしている。

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 建物の価格

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並びに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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
500,000	17.22	0.001	≒ 10,000

イ 専有面積

「公簿面積による」

ウ 現価率：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。

- ・経済的耐用年数 51年
- ・経過年数 51年
- ・経済的残存耐用年数 0年
- ・観察減価及び市場性減価 99%
- ・残価率 5%
- ・現価率 $\{ 5\% + (1 - 5\%) \times (0年 \div 51年) \} \times (1 - 99\%) = 0.001$

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
67,900	0.90	1,704.69	1.00	249 / 100,000	≒ 260,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－2
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 64,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/105 & \times & 100/90 & \times & 67,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示地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 : 方位
- ◇ 地域格差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－10%劣ると判断した。

- イ 個別格差 : ▲ 10% 三方路地、方位、規模大
- ウ 地積 : 登記数量を採用
- エ 建付減価補正 : 必要なし

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1エ)	敷地権価格 (円) (2カ)	個別格差	敷地権付建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
10,000	260,000	1.03	≒ 280,000

ウ 個別格差 : +3% 階層、方位

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、占有減価及び市場性修正並びに競売市場修正を施し、更にその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円)	占有 減価	市場性 修正率	競売 市場 修正率	その他 の控除 減価率	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ ×エ×オ
280,000	1.0	0.7	0.6	▲100% 以上	10,000

イ 占有減価率 : 必要なし

ウ 市場性修正率 : 室内で孤独死があったとされる物件の市場性を考慮した。

エ 競売市場修正率 : 第2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 その他の控除減価率 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した割合が
▲100%以上となったため、評価額を1万円とした。

第6 参考価格資料

基準地価格 【 前橋（県）－2 】

所 在 : 前橋市元総社町字稲葉175番1
価 格 : 64,000 円/㎡
位 置 : JR上越線「新前橋」駅の北東方約700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 143 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南4.5m市道
用途指定等 : 市街化区域・1住居（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

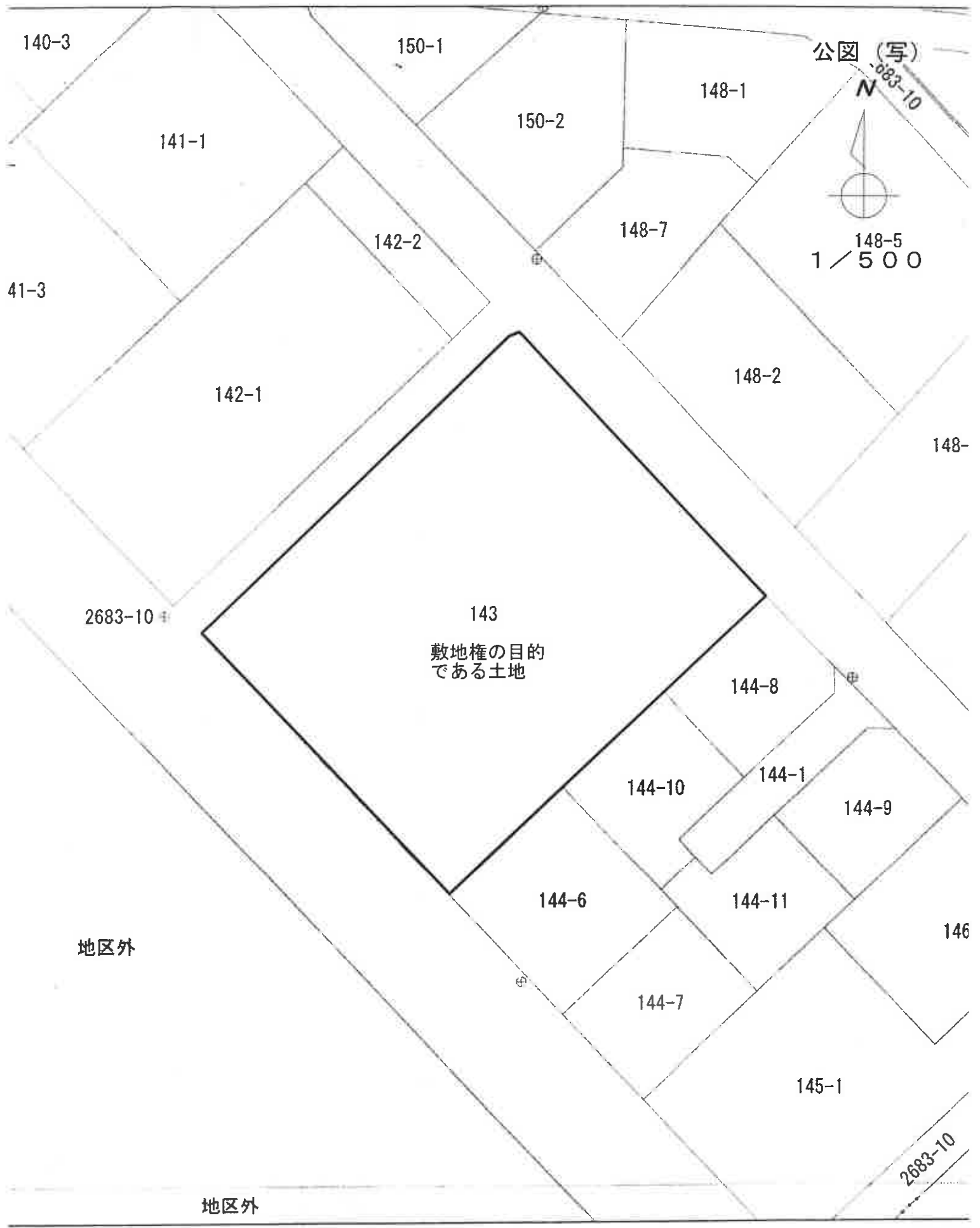
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



(座標値種別：測量成果)

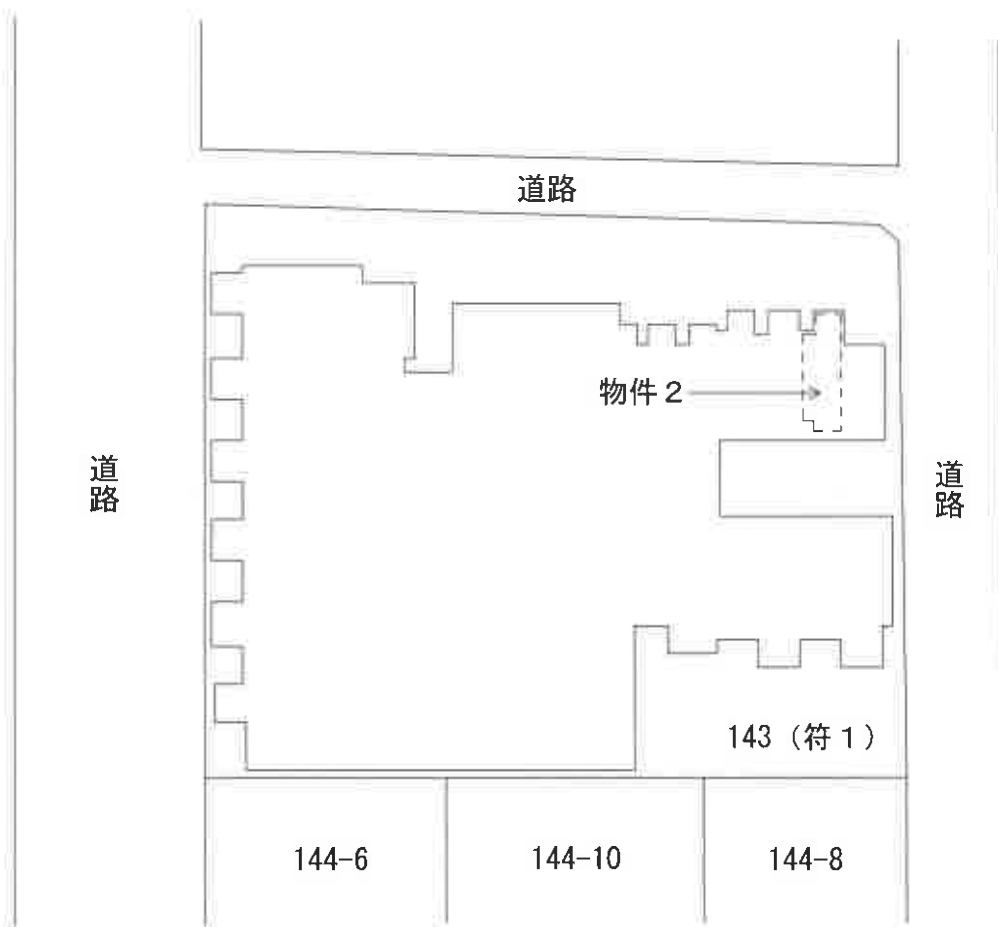
理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	元総
--------	----



1/500

土地建物位置関係図



建物の存する部分5階

法務局備え付けの建物図面を参考に作成

建物間取図

物件2（508号室）

