

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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

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 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 5 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	13,270,000 10,616,000		2,654,000	101,398	14,993



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市下小出町一丁目 21番地12

建物の名称 サーパス群大医学部前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下小出町一丁目 21番12の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 72.47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 前橋市下小出町一丁目21番12

地 目 宅地

地 積 1322.36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 25万2721分の7597



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 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

【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 前橋市下小出町一丁目 2 1 番地 1 2

建物の名称 サーパス群大医学部前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下小出町一丁目 2 1 番 1 2 の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 2 . 4 7 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 前橋市下小出町一丁目 2 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 3 6 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 2 5 万 2 7 2 1 分の 7 5 9 7



令和7年(ケ)第 122号
令和8年 1月16日受理
令和8年 2月16日提出

現況調査報告書

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市下小出町一丁目 21番地12

建物の名称 サークス群大医学部前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下小出町一丁目 21番12の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 72.47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 前橋市下小出町一丁目21番12

地 目 宅地

地 積 1322.36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 25万2721分の7597

(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		前橋市下小出町一丁目21番地12	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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A 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（1か月分） 管理費 15,600円 修繕積立金 16,700円 インターネット使用料 2,835円 駐車場使用料 3,000円 駐輪場使用料 400円 専有部警備料SOS24利用料 743円 自治会関係 400円 令和8年1月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年11月分～令和8年2月分 計 79,356円		
管理費等照会先	〒371-0023 前橋市本町2-22-2 富士オートビル7F 株式会社穴吹コミュニティ 前橋営業所		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1）		
形 状	☒ 概ね公図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1）		
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	☒ 概ね建物図面（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 (所有者)	1 本件建物を賃貸していましたが、令和7年9月に賃借人が転居し、荷物は残っていません。以来、本件建物は空室でだれも使用していません。 2 本件建物に不具合はありませんが、壁紙が損傷している（写真④参照）ので、賃借人がペットを飼っていたかもしれません。 3 敷地内駐車場（1か月3,000円）を車1台分借りています。駐車場は年に一度希望者による抽選で決まります。駐車場所によって1か月3,000円～5,000円くらいの幅があります。

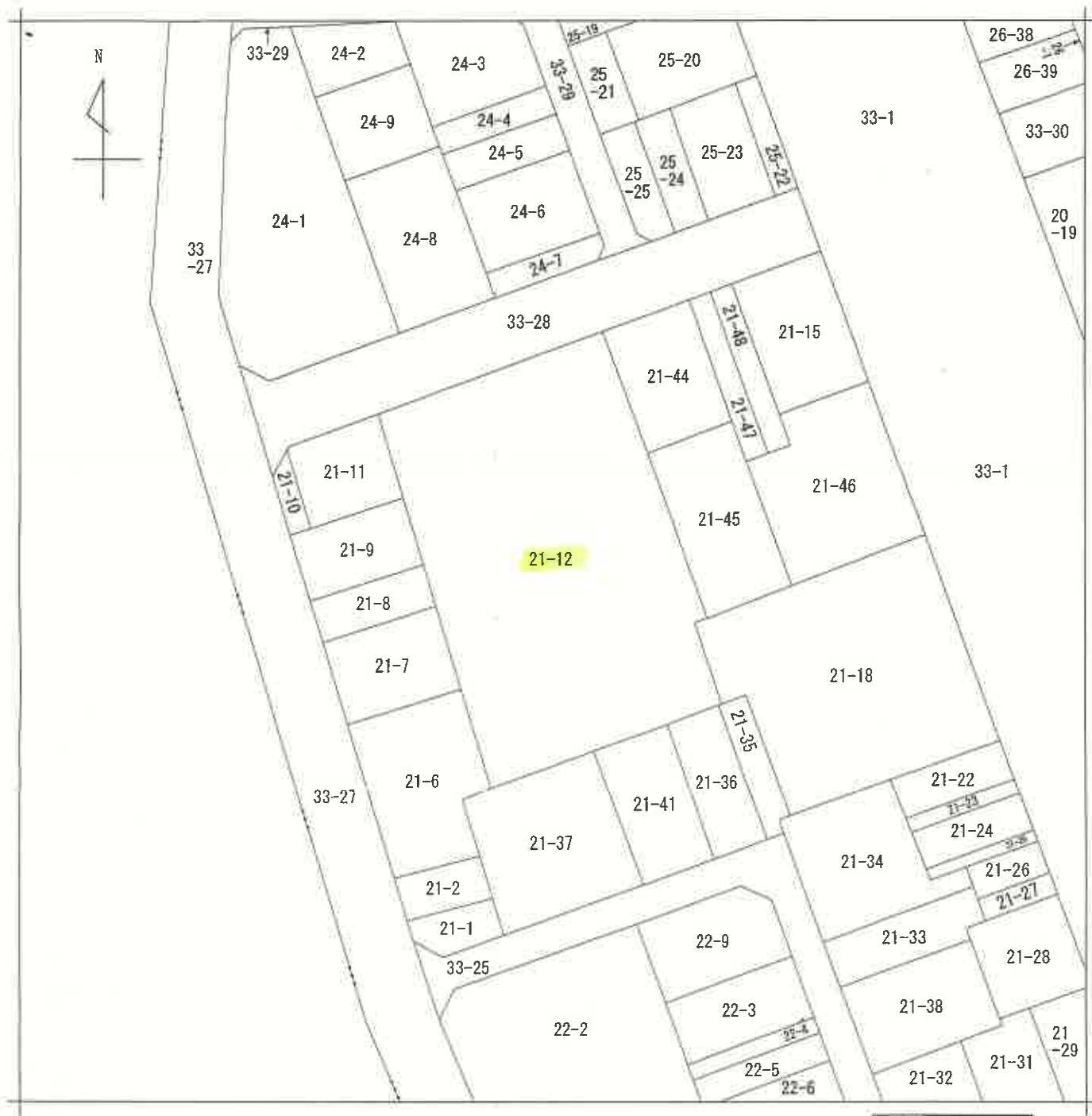
執行官の意見

- 1 本件建物は「サーパス群大医学部前」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 マンション管理組合の委託を受けている管理会社から本件建物の管理費等の滞納がある旨の申し出がなされている。
- 3 同法やマンション管理規約等に基づいて、買受人は管理会社から上記滞納分（期間経過分が増額するおそれあり）の請求を受けることがある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月19日 10:15-10:25	執行官室	■マンション管理会社に照会書を作成・送付
令和8年1月20日 8:30-8:40	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和8年1月23日 10:40-10:45	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和8年2月13日 12:50-13:15	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
令和 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。 ☐ 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8年2月13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)



地番
区域見出

下小出町
1丁目

請求部	所在	前橋市下小出町一丁目				地番	21番12			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和57年3月17日				備付年月日 (原図)		補記事項			

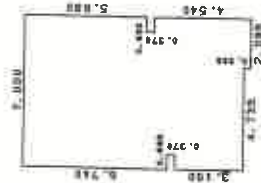
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月20日
前橋地方務局

A3をA4に縮小コピー

圖面階各

2140209



0.695	×	5.590		3.934550
0.530	×	10.500		57.985000
0.635	×	6.740		4.684300
0.695	×	4.240		2.946800
0.695	×	3.190		2.217050
2.285	×	0.300		0.685500
計				72.477200

床面積 72.47 m²

作者	成日
作年	月

作年	成日
----	----

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

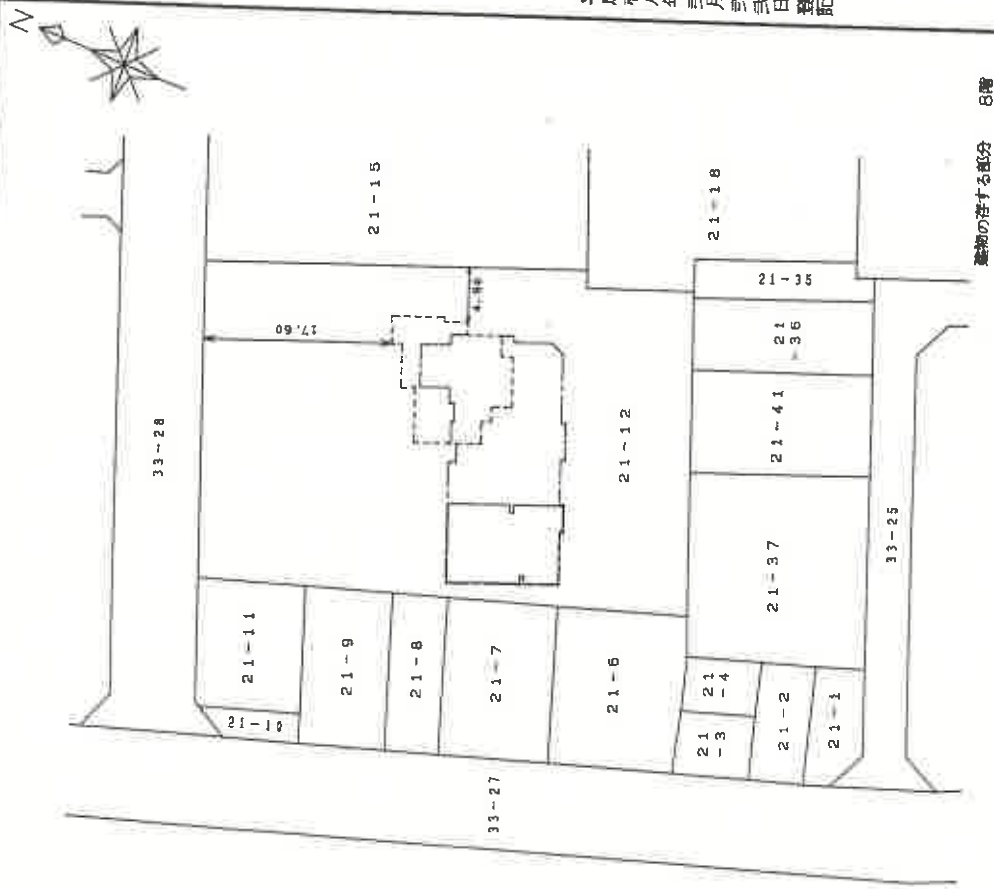
家屋番号

下小出町一丁目
21番12の801

建物の所在

前橋市下小出町一丁目21番地12

建 筑 物 面 积 图 面 积



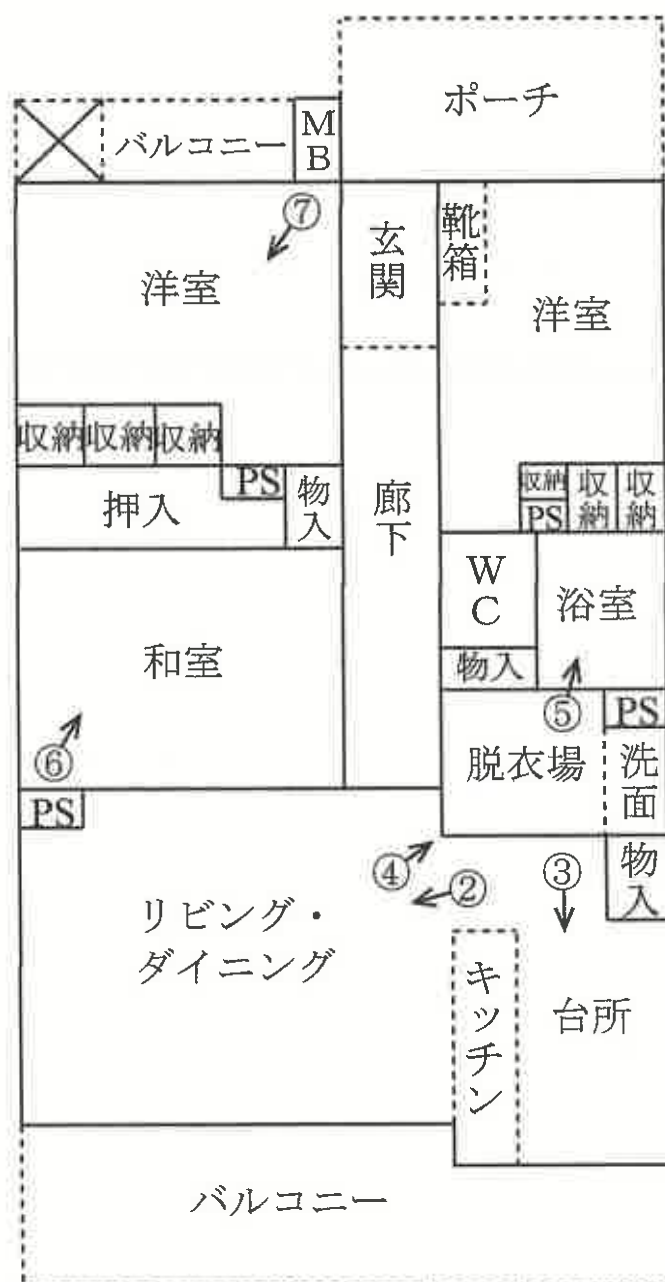
建築物の存する部分 8階

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成壹八年貳月貳貳日登記

建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



①



一棟の建物の外
観（建物の北西
側面を撮影）

②





③



④



令和 7 年（ケ）第 122 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 2 月 25 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金13,270,000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
1		(一棟の建物の表示)	
	所 在	前橋市下小出町一丁目21番地12	同左
	建 物 の 名 称	サーパス群大医学部前	
		(専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	下小出町一丁目21番12の801	
	建 物 の 名 称	801	
	種 類	居宅	同左
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	8階部分 72.47 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	前橋市下小出町一丁目21番12	同左
	地 目	宅地	
	地 積	1,322.36 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	同左
	敷地権の割合	25万2721分の7597	

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 両毛線「前橋」駅 北方 約3,200m（道路距離）	
付近の状況	本件は群馬大学医学部附属病院の東方近隣に位置し、戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域である。国道17号直背であり、同沿線には各種利便施設が集積するなど、生活利便性の高い地域である。	
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 その他規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域
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	1,322.36㎡ ほぼ整形 約28m 約45m 25万2721分の7597 中間画地
接面道路	北西側が幅員約8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象物件を含む1棟の建物の敷地及び駐車場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、通常の費用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	前橋市ハザードマップによれば、本件土地の一部は洪水浸水想定区域となっている。洪水時に見込まれる浸水高は、本件土地自体は概ね0～0.5m未満となっている。 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	サーバス群大医学部前
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 平成18年1月19日新築（登記記載） 経過年数 約20年 経済的耐用年数 約50年 経済的残存耐用年数 約30年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建
仕様	屋根 アスファルト防水 外壁 タイル貼り、吹付タイル その他 —
設備	エレベーター 1 基、火災報知器、メールボックス等
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 委託 管理会社 株式会社穴吹コミュニティ
管理の状況	普通
特記事項	建築確認 H18. 1. 13 第ERI05049665号 完了検査 H18. 1. 20 当マンションは全33戸となっている。 駐車場は敷地内に33台分あるが、個別の契約であり本件に附随する専用使用権はない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	8 階南及び西向きの角部屋
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	3 L D K
仕 様	天 井 ビニールクロス貼り 床 フローリング、畳等 内 壁 ビニールクロス貼り等 設 備 キッチン、浴室、トイレ そ の 他 浴室乾燥、インターホン
維持管理の状態	概ね良好
管理費等	管 理 費 月額 15,600円 修 繕 積 立 金 月額 16,700円 そ の 他 インターネット使用料 2,835円 専有部警備料(SOS24) 743円 駐車場・駐輪場・自治会 3,800円 滞 納 額 令和8年1月現在 令和7年11月～令和8年2月 計79,356円
専有部分の 利用状況等	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	室内には家財類は残されていない。 クロスの汚れや障子の破れなどが一部認められるが、いずれも通常使用の範囲内の劣化と考える。 リビングのクロスに、猫の引っかき傷とみられる破損がある。

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
400,000	72.47	0.620	≒ 17,970,000

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 50年
- ・経過年数 20年
- ・経済的残存耐用年数 30年
- ・観察減価及び市場性減価 0%
- ・残価率 5%
- ・現価率 $1 - 5\% + (1 - 5\%) \times (30\text{年} \div 50\text{年}) \times (1 - 0\%) = 0.620$

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
63,400	1.01	1,322.36	1.00	7,597 / 252,721	≒ 2,550,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 - 5
-----	--------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 67,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & \times & 63,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、角地
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+5%優ると判断した。

- イ 個 別 格 差 : +1% 方位
- 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	
17,970,000	2,550,000	1.10	≒ 22,570,000

ウ 個別格差 : +10% 階層、角部屋

(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	
22,570,000	1.0	1.0	0.6	0.98	≒ 13,270,000

イ 占有減価率 : 必要なし

ウ 市場性修正率 : 必要なし

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て▲2%と判定した。

第6 参考価格資料

公示価格 【 前橋 - 5 】

所 在 : 前橋市下小出町3丁目17番10
価 格 : 67,700 円/㎡
位 置 : JR両毛線「前橋」駅の北方約4,200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西6m市道、南西側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・2中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

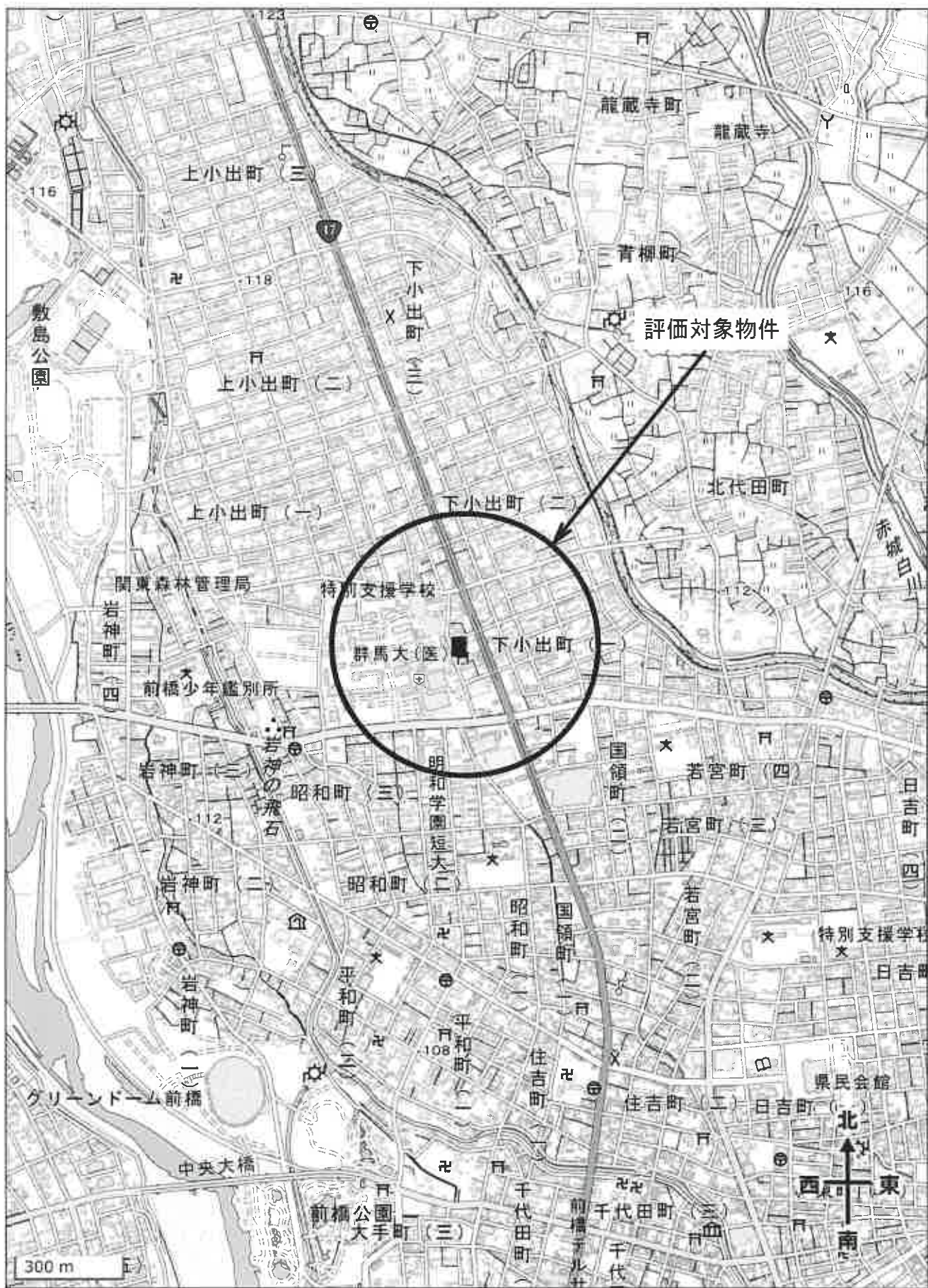
第7 附属資料の表示

位置図

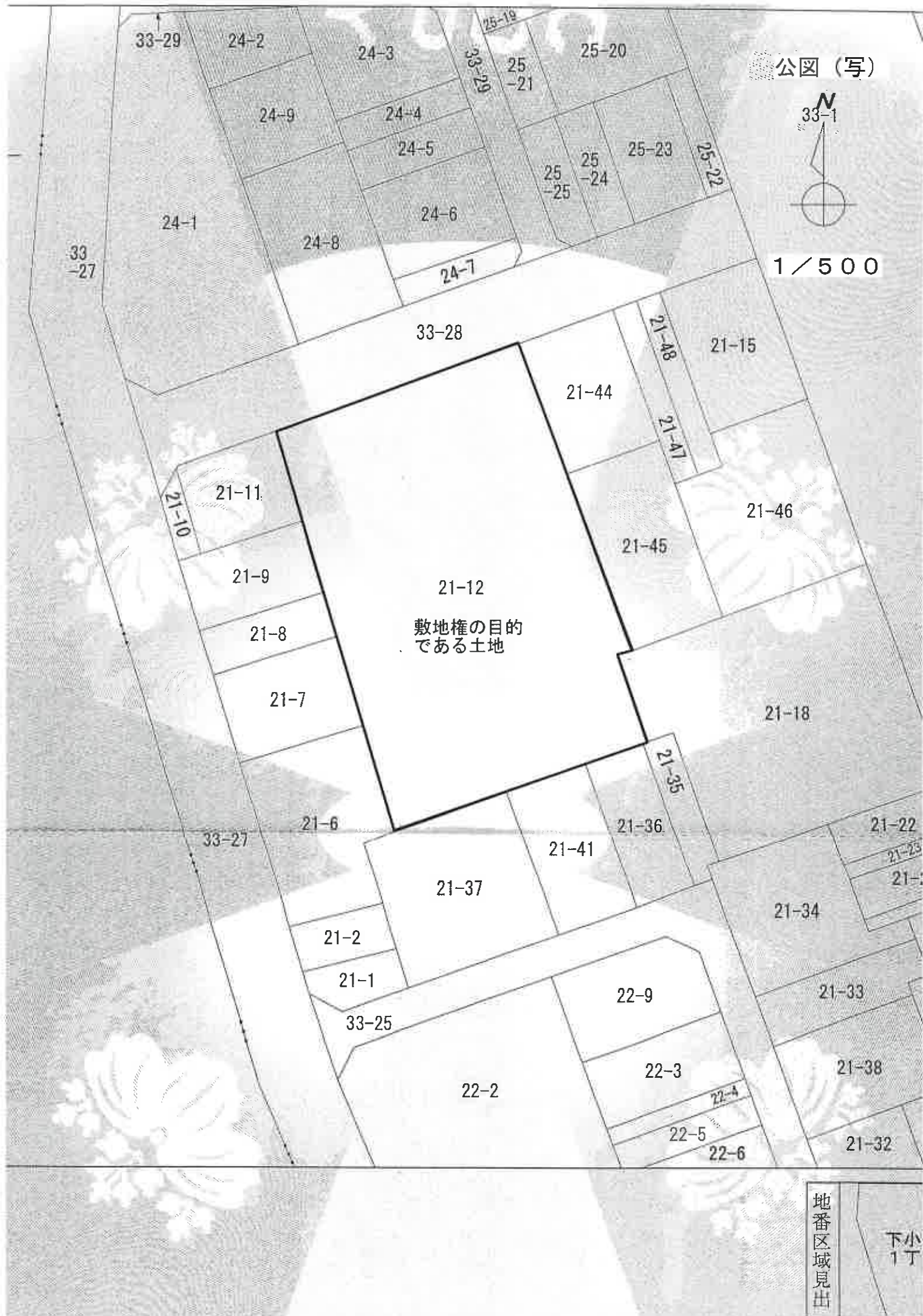
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



1/500

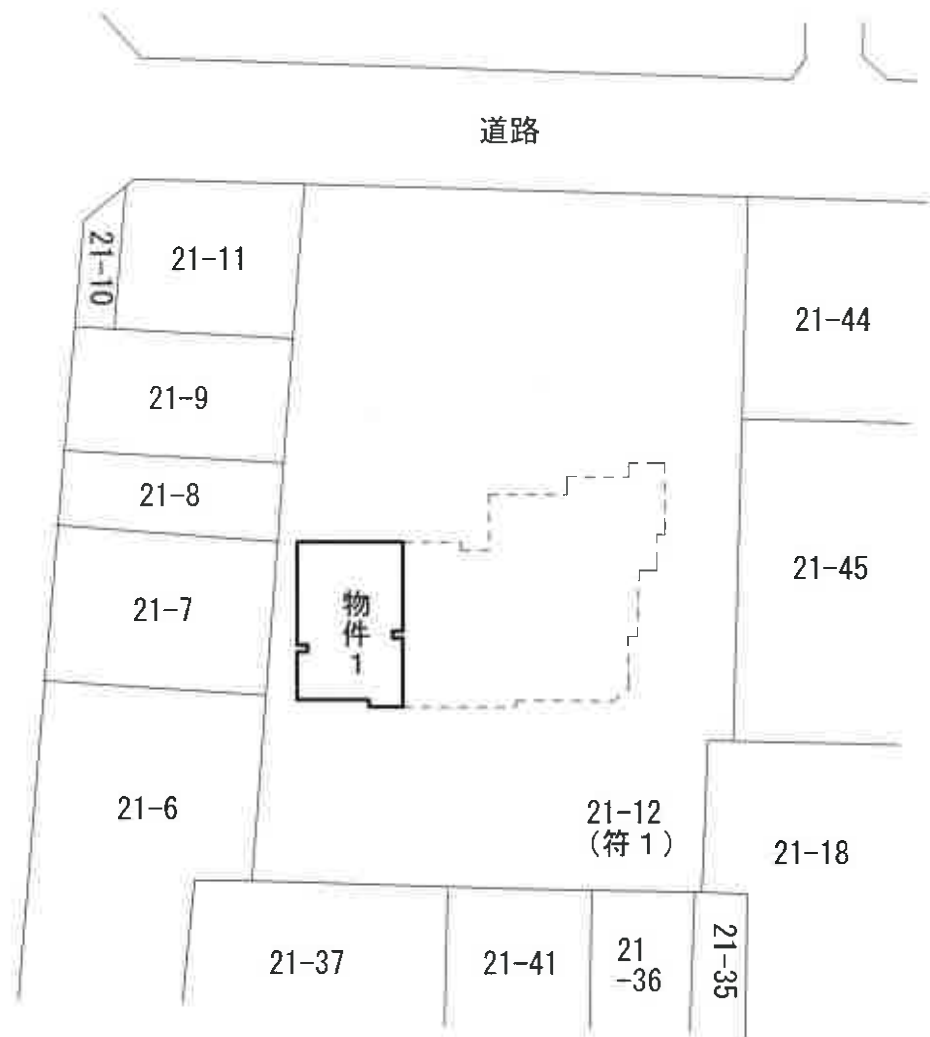
地番区域見出し

下小
1丁

土地建物位置関係図



1/500



建物の存する部分8階

法務局備え付けの建物図面を参考に作成

建物間取図

