

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

長野地方裁判所 執行官室 Tel 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 23 日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

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 7 年 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 11 時 00 分 場 所 長野地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分 場 所 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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、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 7 年 10 月 23 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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3246番
地1

建物の名称 エンゼルリゾート志賀高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字平穩 3246番1の36

建物の名称 312号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.14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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3246番1

地 目 宅地

地 積 2591.85平方メートル

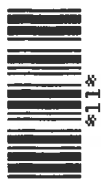
土地の符号 2

所在及び地番 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3249番1
9

地 目 宅地

地 積 26.54平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

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906

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の906



物件明細書

令和 7年 8月13日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 6 番
地 1

建物の名称 エンゼルリゾート志賀高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字平穩 3 2 4 6 番 1 の 3 6

建物の名称 3 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4 . 1 4 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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 9 1 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 9 番 1
9

地 目 宅地

地 積 2 6 . 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

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906

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の906



令和 7年(ヌ)第 17 号
令和 7年 5月26日受理
令和 7年 7月16日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 合 津 英 樹 (印)

(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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 6 番
地 1

建物の名称 エンゼルリゾート志賀高原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字平穩 3 2 4 6 番 1 の 3 6

建物の名称 3 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4 . 1 4 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 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 9 1 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 下高井郡山ノ内町大字平穩字村下中道南 3 2 4 9 番 1
9

地 目 宅地

地 積 2 6 . 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

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906

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の906

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(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が異なる (☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 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 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	管 理 費 (月額) 25,230円 修繕積立金 (月額) 10,570円 水道基本料 (月額) 2,300円 水道使用料 (年額) 360円 円	令和 7年 4月30日現在 ☒ 滞納がある 計 1,448,520円 ☐ 滞納がない ☐ 不明
管 理 組 合 等	エンゼルリゾート志賀高原管理組合法人	
そ の 他 の 事 項		
敷 地 権	符号 1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■エンゼルリゾート志賀 高原管理人（男性）	1 お訪ねの区分所有建物は、マンションエンゼルリゾート志賀高原の1室です。 2 本件所有者は、本件物件を1年以上利用していないと思います。 3 エンゼルリゾート志賀高原は休日を含め、午前9時から午後6時まで管理人が常駐しています。 4 エンゼルリゾート志賀高原の入居者は、建物1階の大浴場を無償で利用できます。また、敷地内の駐車場を所定の手続きを経て有償で利用できます。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

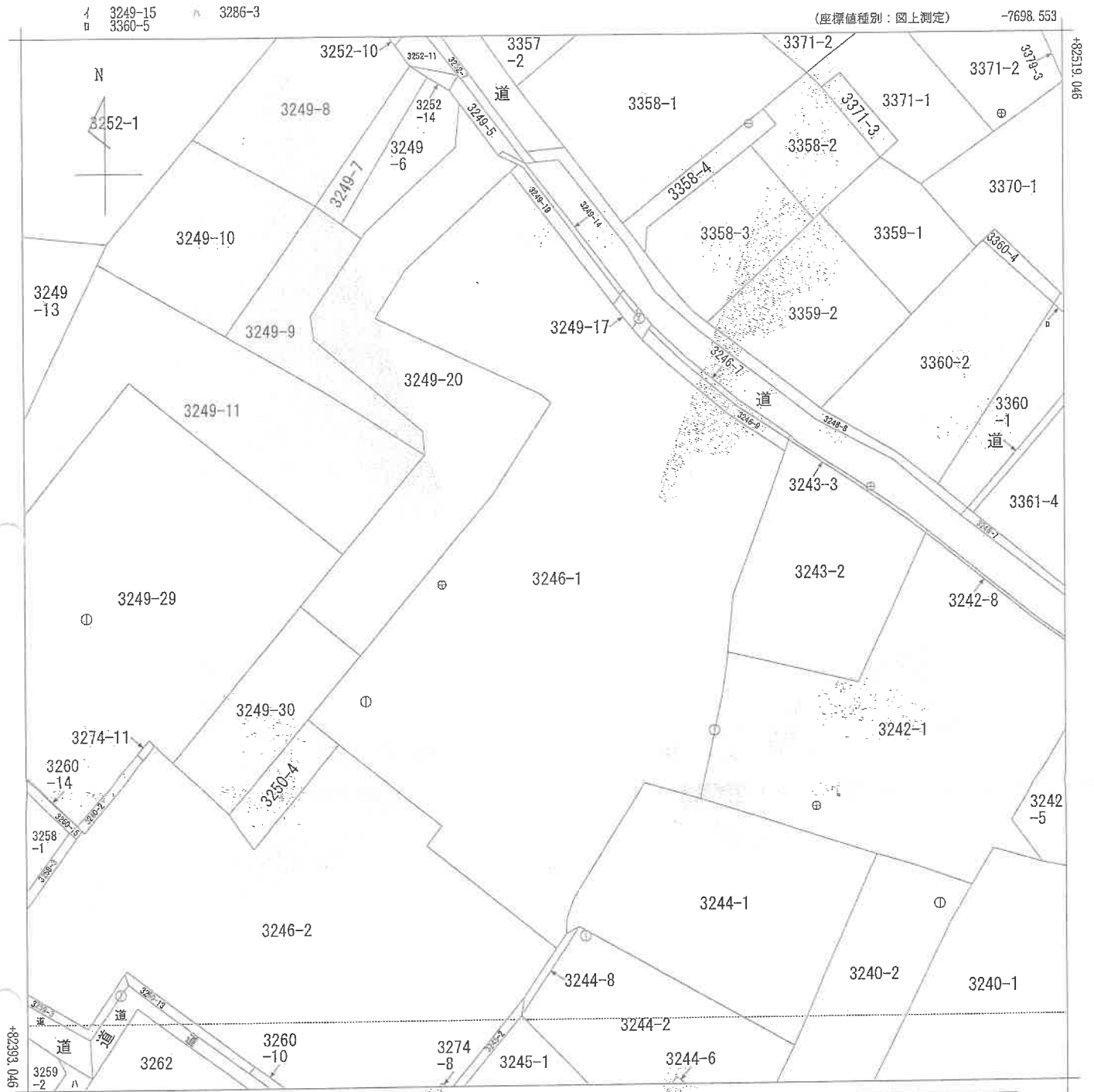
執 行 官 の 意 見

- 1 所有者は、調査に立ち会わず応答もない。関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(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 等
7年 5月26日 (月)	執行官室	山ノ内町役場に図面等申請
7年 5月27日 (火)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 5月27日 (火) 16:45-16:55	物件所在地	管理人から事情聴取、写真撮影 全戸不在 (3 1 2 号室)
7年 6月 9日 (月)	執行官室	管理組合に管理費等照会
7年 6月24日 (火)	執行官室	所有者に調査期日通知発送
7年 7月 2日 (水) 13:15-13:55	物件所在地	現況調査、写真撮影、図面作成 管理人から事情聴取、評価人同行 全戸不在 (3 1 2 号室)
年 月 日 () : - :		
(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 7年 7月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、管理人から借用した鍵を用い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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字平穂

請 求 部 分	所 在	下高井郡山ノ内町大字平穂字村下中道南					地 番	3246番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和61年1月				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。

(長野地方務局飯山支局管轄)

令和7年5月13日

長野地方務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(7 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：平成1年10月31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。
(長野地方方法務局飯山支局管轄)
令和7年5月13日 長野地方方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：7-2

A3版をA4版に縮小

印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物図面

平穂
3246番1の36

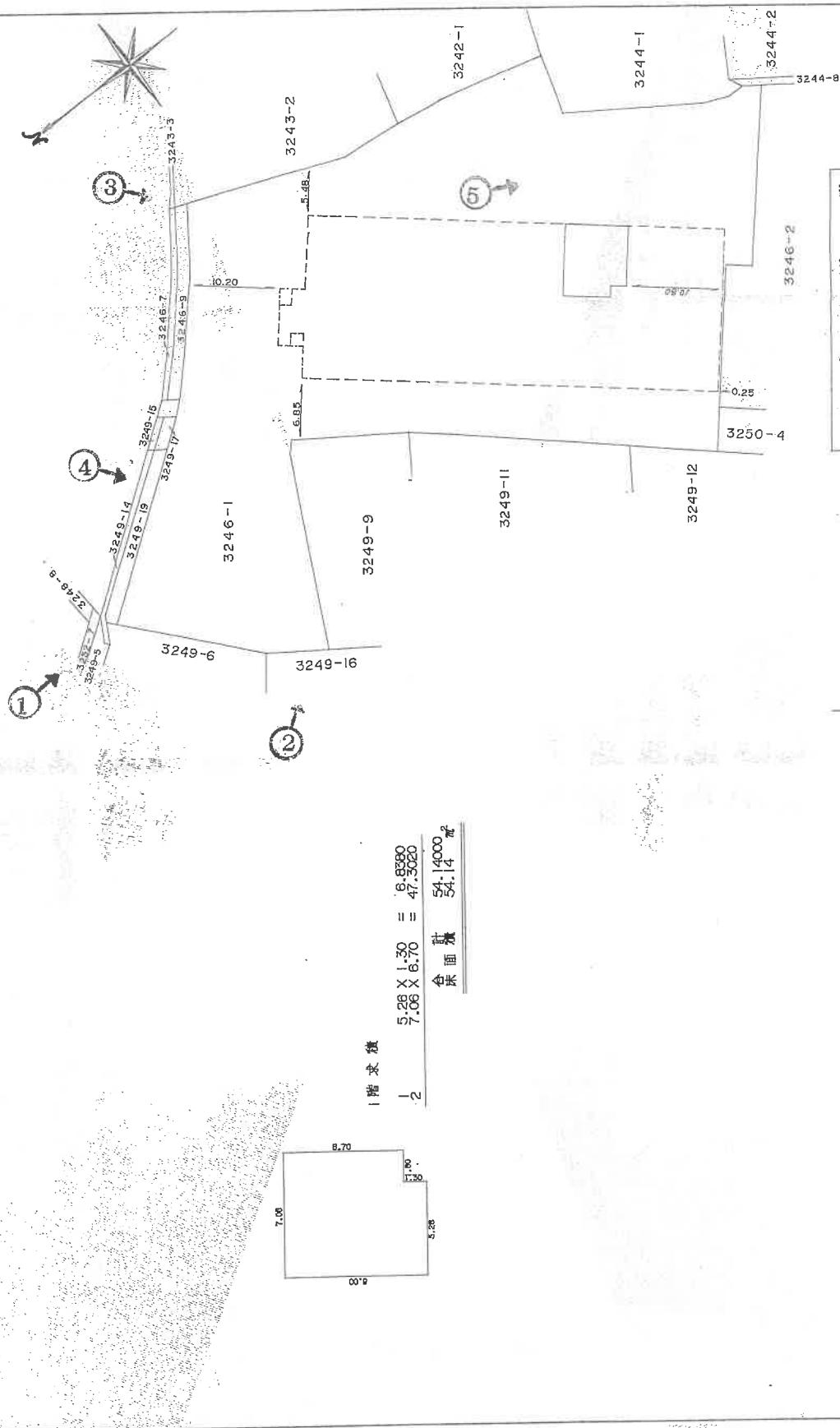
家屋番号

建物の所在

長野県下高井郡山ノ内町大字平穂字村下中道南3246番地1

各階平面図

033302



建物の存する部分 3 階

作製者

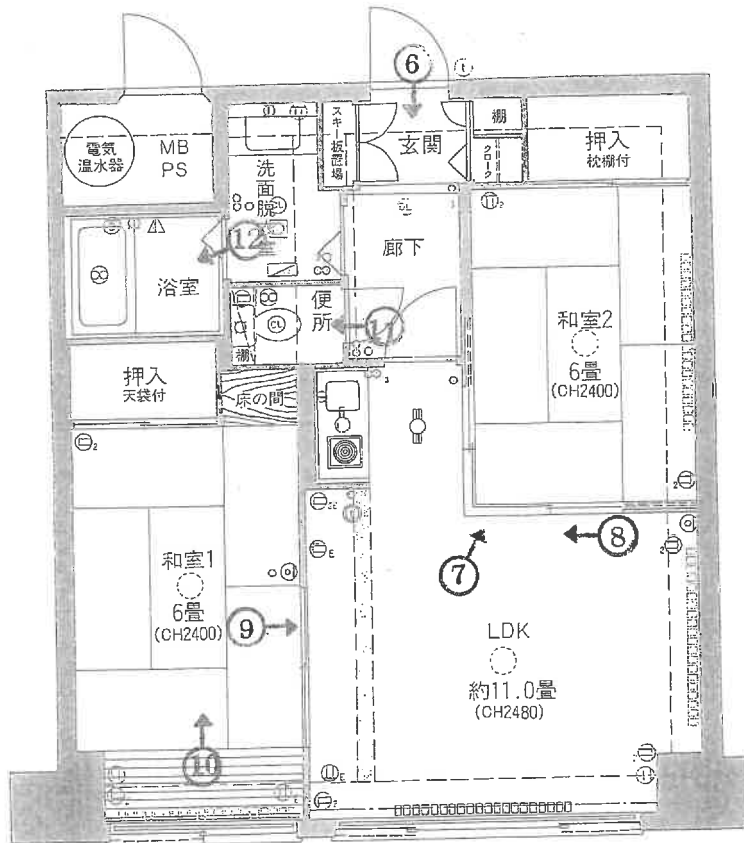
土地
家屋

縮尺
1/250
平成9年9月20日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺
1/500

建物見取図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(12 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(13 枚目)

令和7年(ヌ)第 17号
令和7年 7月 2日現地調査
令和7年 7月18日評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書
＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

畔 上 豊

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3 9 0 , 0 0 0 円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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等に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記上	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 下高井郡山ノ内町大字平穩 字村下中道南3246番地1 建物の名称 エンゼルリゾート志賀高原 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 大字平穩3246番1の36 名称 312号 種類 居宅 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 3階部分 54.14㎡ (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 下高井郡山ノ内町大字平穩 字村下中道南3246番1 地目 宅地 地積 2591.85㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 下高井郡山ノ内町大字平穩 字村下中道南3249番19 地目 宅地 地積 26.54㎡ (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906 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 10万分の906		
番号	特記事項		
	なし		

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

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	長野電鉄長野線「湯田中」駅の北西方約400m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	公共施設、住宅、マンション等が混在する町中心部に近い商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし なし
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	2,618.39㎡（2筆合計、登記数量） 不整形 間口約47m、奥行約60m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約6.5mの舗装県道湯田中停車場線にほぼ等高に接面する。建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況等	地上10階建のリゾートマンション「エンゼルリゾート志賀高原」の敷地として利用されている。建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 あり （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。	
特記事項	・符号2の土地(3249番19)は、県道側に飛び出た場所に位置している。	

2 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エンゼルリゾート志賀高原	
建物の用途	分譲マンション（管理規約では住戸数171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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年9月15日新築 約36年 約14年

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル、タイル貼り等 なし
設 備	エレベーター2基、地下オイルタンク等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	エンゼルリゾート志賀高原管理組合法人 委託管理 株式会社エンゼルコミュニティ 管理人日勤（9:00～18:00）
管理の状況	普通	
特記事項	・共用部分として温泉大浴場、ランドリールーム、スキーロッカー室等がある。 ・22台分の屋外駐車場があり、区分所有者等の利用者が申し込みのうえ、有償により利用できる。	

（２）専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(312号室)・中間部屋 主要開口部の方位：	
床 面 積	専有面積 54.14㎡(登記面積)	
間 取 り	和室2部屋、LDK、洗面脱衣室、浴室、トイレ、廊下等 間取図は現況調査報告書参照	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス、敷目板等 ジュタン、クッションフロアー、たたみ等 クロス等 ミニキッチン(IHクッキングヒーター)、ユニットバス、水洗トイレ等 なし
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道基本料 水道使用料 滞 納 額	25,230円(月額) 10,570円(月額) 2,300円(月額) 360円(年額) 合計1,448,520円(令和7年4月30日現在)
専有部分の 利用状況等	所有会社の関係者が利用していると思われる。	

特記事項	・管理規約によれば、区分所有者はその専有部分である住戸をウィークリーマンション及びマンスリーマンション等の賃貸借等の方法により利用、シェアハウス及び民泊等として利用してはならない。
------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を適用し評価額を後記のとおり決定した。なお、周辺にはアパート等は見られるものの、温泉付きリゾートマンションの賃貸事例を収集することができなかったため、収益価格は試算しなかった。

1 基礎となる価格

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求めた。

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
350,000	54.14	0.168	3,180,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額を加算。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

- ・経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率△40%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)
＝14年÷(36年＋14年)×(1－0.40)＝0.168

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＝カ
23,000	0.8	2,618.39	1.0	906/100,000	440,000

ア 標準画地価格：

標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を23,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状-20%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権割合による。

2 評価額の判定

① 敷地権付建物の価格

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
3,180,000	440,000	1.0	3,620,000

ウ 個別格差：ない

② 評価額

①で求めた価格に、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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
3,620,000	0.9	0.6	0.2	—	390,000

イ 市場性修正率：当該地域におけるリゾートマンションの市場性を考量して査定した。

ウ 競売市場修正率：「第2の評価」の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、競売市場修正率を判定した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：買受人の引き受けとなる代金納付に至るまでの管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮して査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,017,376円

※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

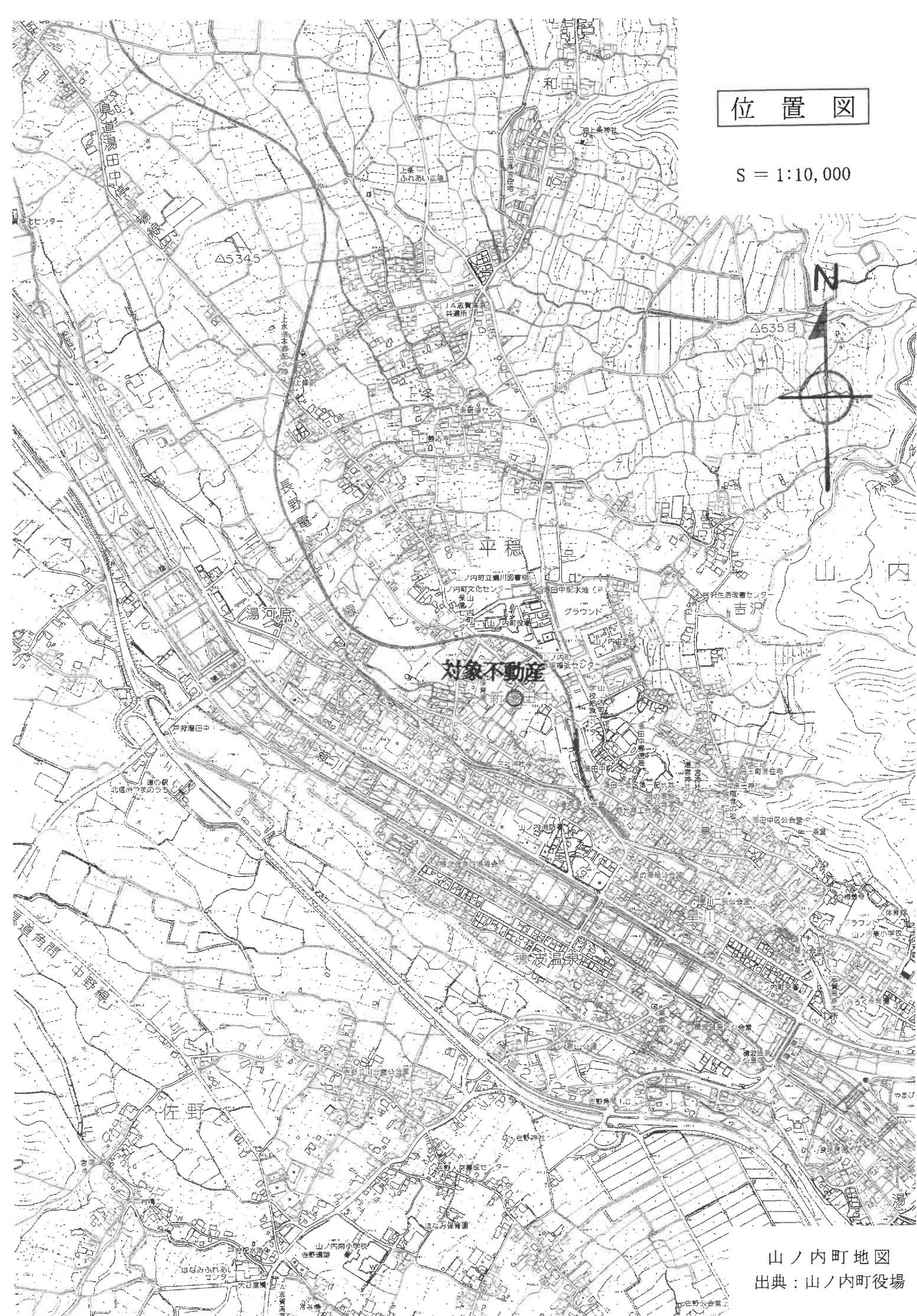
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（山ノ内町1万分の1の地図）
- 2 法第14条第1項地図（インターネット地図情報）
- 3 建物図面・各階平面図（インターネット図面情報）
- 4 現況写真

以 上

位置図

S = 1:10,000



山ノ内町地図
出典：山ノ内町役場

法14条1項地図

S = 1:500

(座標値種別：図上測定)

3215
325

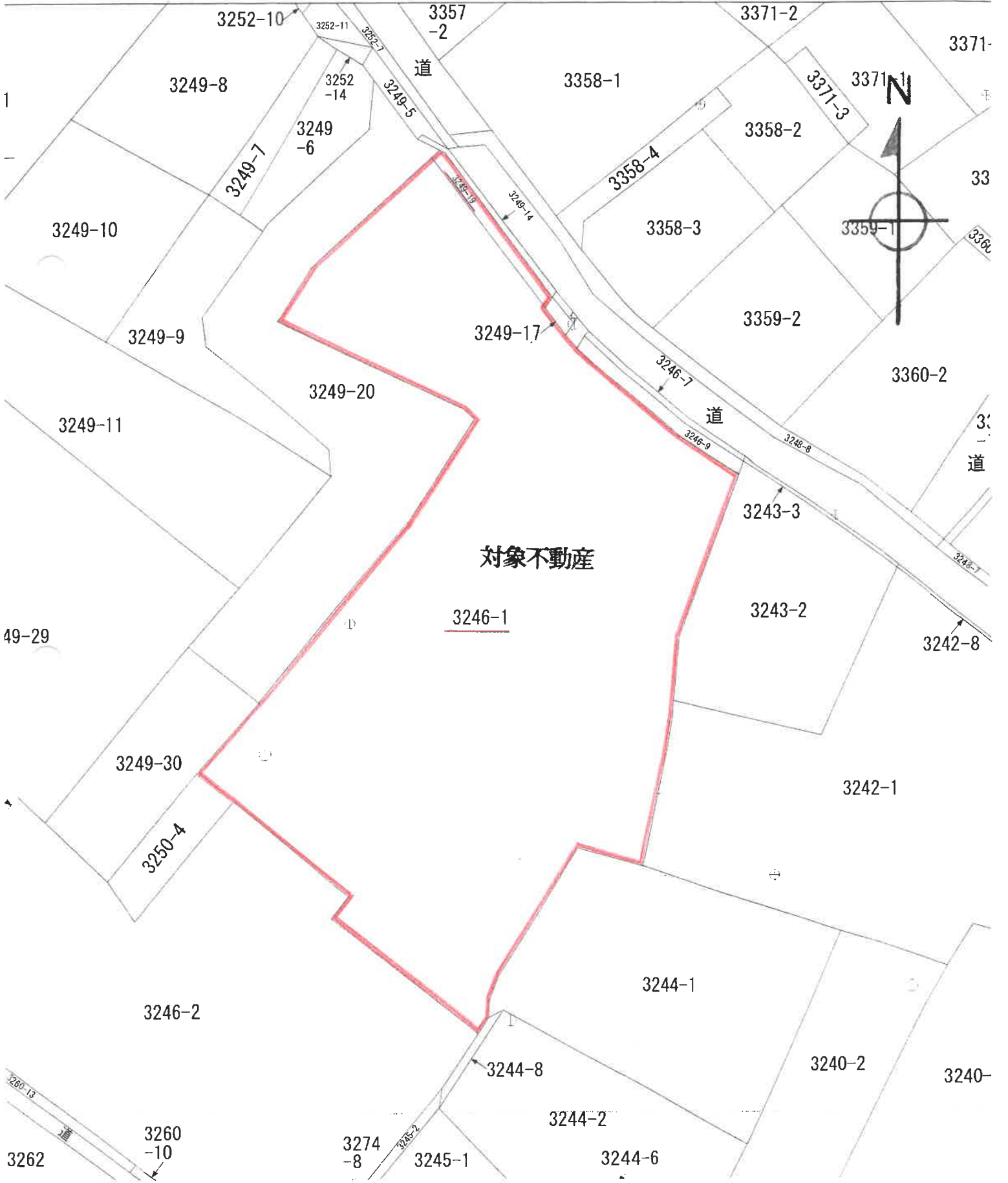
3286-3

1

-

49-29

3262



登記年月日：平成11年10月31日

各階平面図

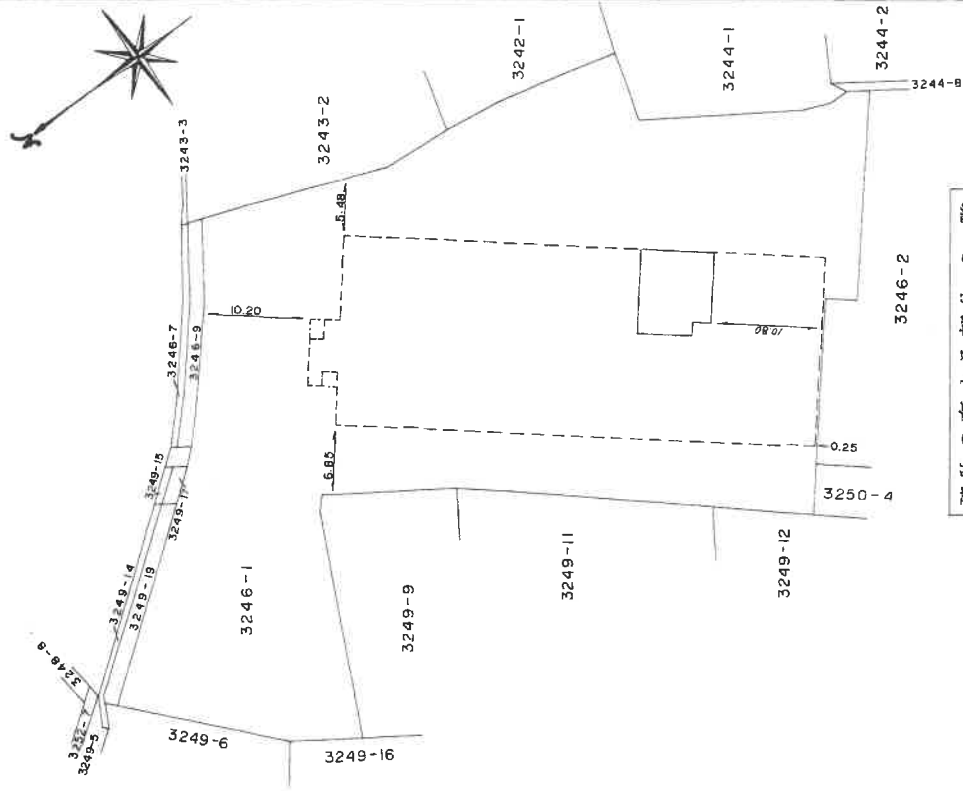
033302

家屋番号

平
3246番1の 36

建物図面

建物の所在
長野県下高井郡山ノ内町大字平穂字村下中道南3246番地1



1階平面図

$$\begin{array}{l} 1 \quad 5.28 \times 1.30 = 6.8640 \\ 2 \quad 7.08 \times 6.70 = 47.5360 \\ \hline \text{合 計} \quad 54.4000 \\ \text{床 面 積} \quad 54.14 \text{ m}^2 \end{array}$$

建物の存する部分 3 階

作製者

土地調査士
家屋

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

平成11年9月20日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

① 接面道路及び対象マンション外観



② 対象不動産の専有部分内部



撮 影 日

令和7年7月2日