

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 1日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 9月29日 午前 9時00分から 令和 7年10月 6日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 9日 午前10時00分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月29日 午前 9時30分 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年10月14日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 4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 9月 1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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

建物の名称 ファミールヴィラ苗場タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国304番2の2008

建物の名称 2008号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 24.83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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番2

地 目 宅地

地 積 6384.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭302番7

地 目 宅地

地 積 185.74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 124万6058分の2780



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 124万6058分の2780



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 3 0 4 番地 2

建物の名称 ファミールヴィラ苗場タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国 3 0 4 番 2 の 2 0 0 8

建物の名称 2 0 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 0 階部分 2 4 . 8 3 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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 3 0 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 3 8 4 . 9 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭 3 0 2 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 5 . 7 4 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 1 2 4 万 6 0 5 8 分の 2 7 8 0



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 124万6058分の2780



令和7年(ケ)第9号
令和7年4月8日受理
令和7年5月**21**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

建物の名称 ファミールヴィラ苗場タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国304番2の2008

建物の名称 2008号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 24.83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 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番2

地 目 宅地

地 積 6384.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭302番7

地 目 宅地

地 積 185.74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 124万6058分の2780



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 124万6058分の2780



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 上記の者が本建物を居宅として使用(リゾートマンションとして使用)している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 1万5500円 修繕積立金 3100円 専有室水道料 800円 合 計 1万9400円	令和7年4月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和5年4月分～令和7年5月分及び令和7年4月26日まで年14パーセントの遅延損害金の合計金57万7936円)
管理費等照会先	管理組合法人ファミリー・ヴィラ苗場タワー 管理受託者 株式会社エンゼルコミュニティ 電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、符号2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 山林(符号)	
形状	☐ 公図(合成図)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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

そ の 他 の 事 項

- 1 土地の符号2の土地は株式会社シドナ・キャピタル所有の南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭302番3及び株式会社リゾートアシスタント所有の南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山360番2、同所361番1、同所362番3、南魚沼郡湯沢町大字三国字東裏363番2、同所364番2、同所365番2、同所366番4の土地(私道)を介して国道17号線に接続する。
- 2 新潟地方法務局南魚沼支局には土地の符号1及び同2の土地の公図は備え付けられていない。
- 3 物件1の建物に付設されている電気コンロと洋室内の照明器具が取り外され、室外に持ち出されている。
- 4 ファミール・ヴィラ苗場タワー管理組合規約によれば、毎月の管理費、修繕積立金、専用室水道料は毎月26日までに翌月分の管理費等を管理組合が指定する銀行口座に自動引落としの方法により振り込む旨の約定になっていて、支払期日までに管理費等を支払わないときは、当該未払金に対し支払期日の翌日から支払済まで年14パーセントの遅延損害金を請求できる旨の約定がある。
- 5 株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所担当者によれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 6 本件一棟の建物「ファミール・ヴィラ苗場タワー」には男女大浴場、フィットネススタジオ、ビリヤード室、スポーツバスルーム(プール)、スキーロッカー室等の共用部分がある。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山360番2、同所361番1、同所362番3、南魚沼郡湯沢町大字三国字東裏363番2、同所364番2、同所365番2、同所366番4の所有者：株式会社リゾートアシスタント
- ② 南魚沼郡湯沢町大字三国字東裏366番3、同所366番2の所有者：建設省
- ③ 南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭302番3の所有者：株式会社シドナ・キャピタル

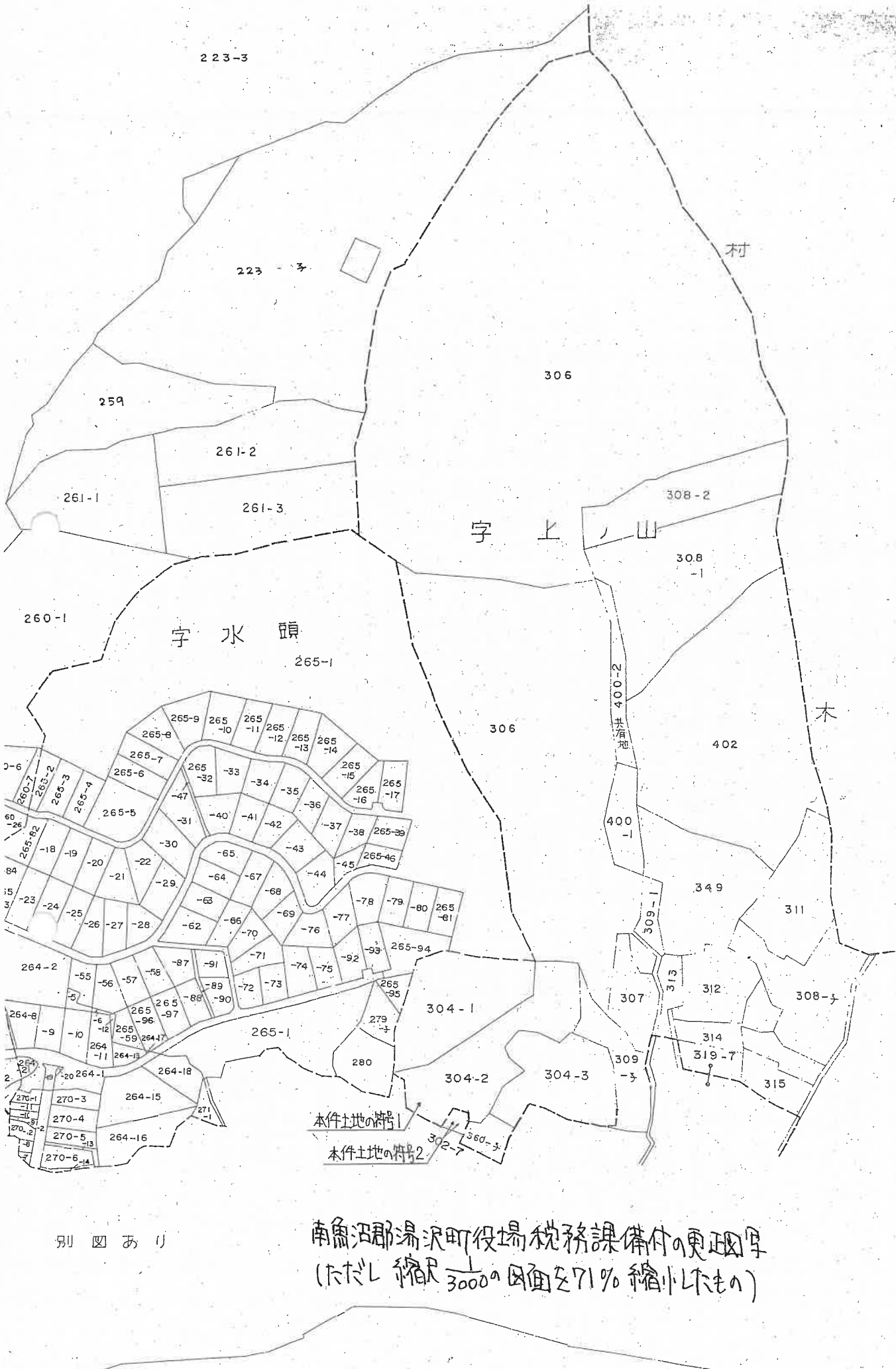
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1の建物はリゾートマンションとして私が管理しています。 2 物件1の建物は誰も住んでいません。現況調査には立ち会えませんが、管理人が鍵を保管しているので、管理人に連絡を取って、現況調査を進めていただいて差し支えありません。
■ B (株式会社エンゼルコミュニティ担当者)	1 物件1の建物の管理費は月額15500円、修繕積立金は月額3100円、専有室水道料は月額800円です。毎月の管理費等は、毎月26日までに翌月分の管理費等を管理組合が指定する銀行口座に自動引落としの方法により振り込む旨の約定になっています。 2 毎月の管理費等を期日までに支払わないときは、当該未払金に対し支払期日の翌日から年14パーセントの遅延損害金を付加して支払う約定になっています。 3 現在、決議された工事負担金の支払はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月16日 (水) 13:00-13:10	南魚沼郡湯沢町役場税務課、建設課	土地建物の資産証明書及び更正図写取得。道路調査
7年4月18日 (金) 12:30-12:40	目的物件所在地	外観調査
7年4月18日 (金) 13:10-13:20	新潟地方法務局南魚沼支局	地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年4月19日 (土) 16:35-16:40	当庁	株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所担当者に対し管理費等の照会書送付(令和7年4月30日回答書取得)
7年4月28日 (月) 14:10-14:15	当庁	債務者兼所有者Aから電話聴取
7年5月15日 (木) 11:00-11:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年5月16日 (金) 13:10-13:15	当庁	株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所担当者Bから電話聴取
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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5月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、ファミリー・ヴィラ苗場タワーの管理人が用意した合鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



田 園 (兼用)	赤石・中ノ原・上ノ山 字水頭・字上山	201-202, 205, 223, 259-271, 275, 277-280, 302, 304-309, 311-315, 320, 349, 400, 402
----------------	-----------------------	---

3000	昭和46年 11月
------	-----------

別図あり

南魚沼郡湯沢町役場税務課備付の更正図
(ただし縮尺 $\frac{1}{3000}$ の図面を71%縮小したもの)

608640 圖面 A2008

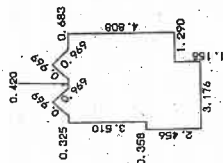
區面平階各

家屋番号	大字三國304番2の2008
------	----------------

物 建

南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

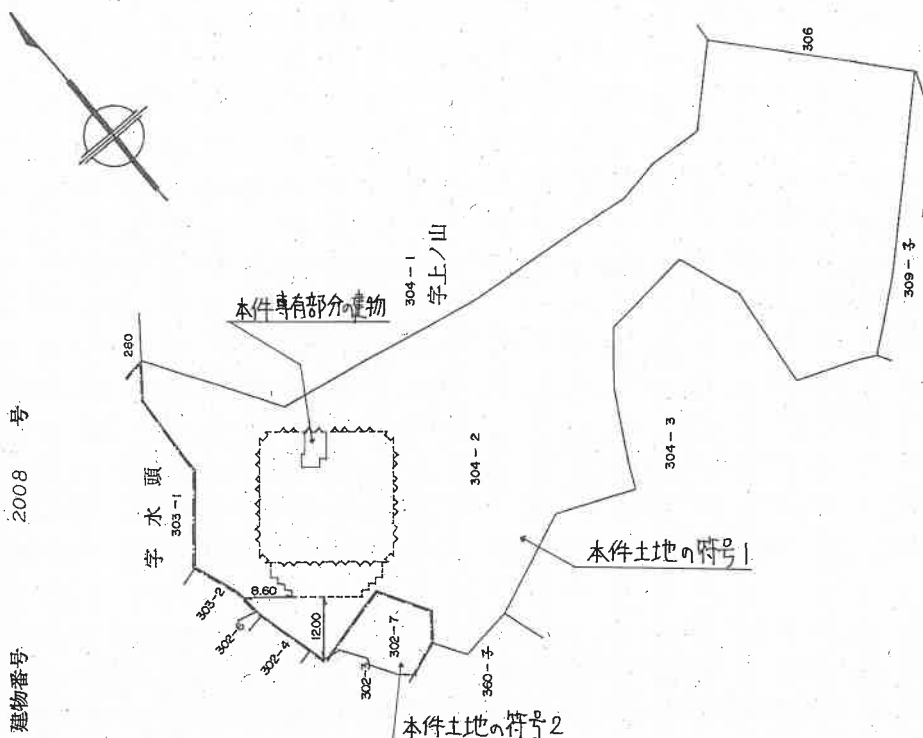
ファミールヴィラ苗場タワー
20 階
2008 号



求積表

0.700 X	1.340 X 1/2 =	0.469000
0.700 X	1.340 X 1/2 =	0.469000
3.510 X	4.108 =	14.419080
1.298 X	4.466 =	5.796868
1.158 X	3.176 =	3.677808

合計	24.831756
床面積	24.83 m ²



作者

年 11 月 15 日作製)

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 $1/1000$

昭和・平成 年 月 日登記 平成 2年 11月 26日登記

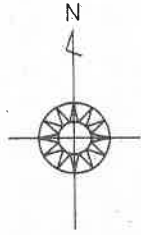
登記年月日：平成1年11月2日

公用

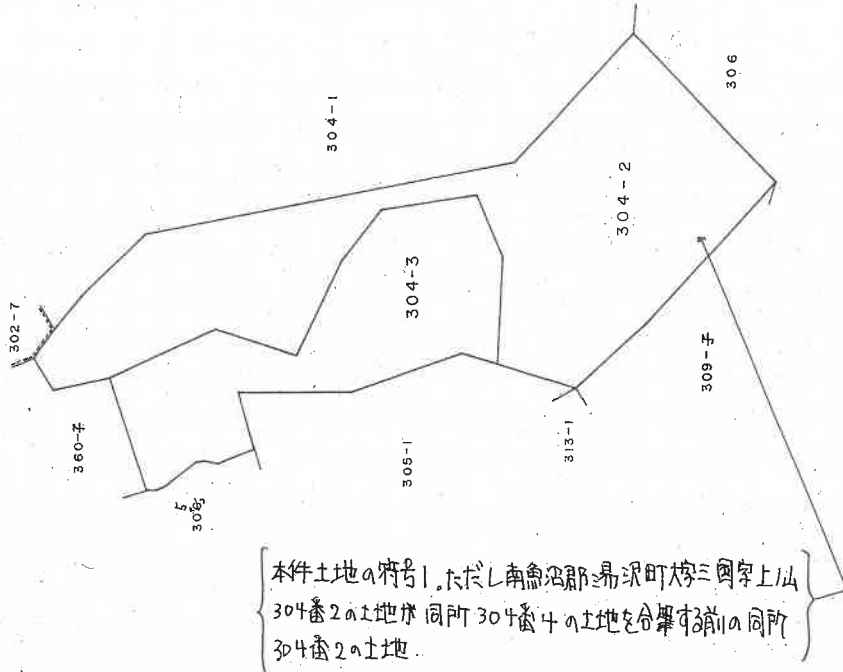
前 304-2 後・新 同 土地積測量図

304-2, 304-3

南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 510312



字水頭



本件土地の符号1。ただし南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 304番2の土地が同所 304番4の土地を合併する前の同所 304番2の土地。

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

平成1年10月20日作製

申請人

新潟県土地屋調査士会

昭和・平成/年/月/日登記

縮尺 1/1000

③304-2

後・新同一

304-2
304-3

地積測量図

土地の所在

南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山

510313



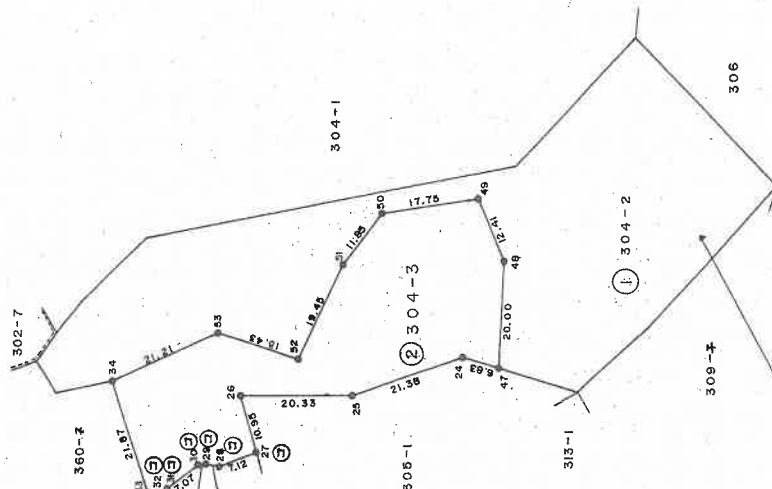
字水頭

座標求積表

測点	② 304-3	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n
34	83.571	66.088	1965.391032	
33	104.442	59.522	1244.783586	
32	104.484	57.724	-45.024720	
31	103.662	55.996	-291.907148	
30	99.271	50.450	-231.666400	
29	99.070	49.033	15.690560	
28	99.591	46.550	-101.339350	
27	96.893	39.952	-531.801072	
26	86.280	42.688	-450.785280	
25	86.333	22.349	-154.453939	
24	79.369	2.132	-10.568324	
47	81.376	-4.400	79.037200	
48	61.406	-5.498	172.818634	
49	49.943	-0.743	6.527255	
50	52.621	16.804	203.143556	
51	62.032	24.005	649.215225	
52	79.666	32.215	408.196265	
53	74.703	46.823	182.843615	
		倍面積	3110.100895	
		面積	1555.0504475	
		地積	1555	

地番 ① 304-2
4790.1147545 - (②) = 3235.0643070
地積 3235

本件土地の地番①、ただし南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山
304番2の土地が同所304番4の土地を合算する前の
同所304番2の土地。



⑤石杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

平成1年10月20日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

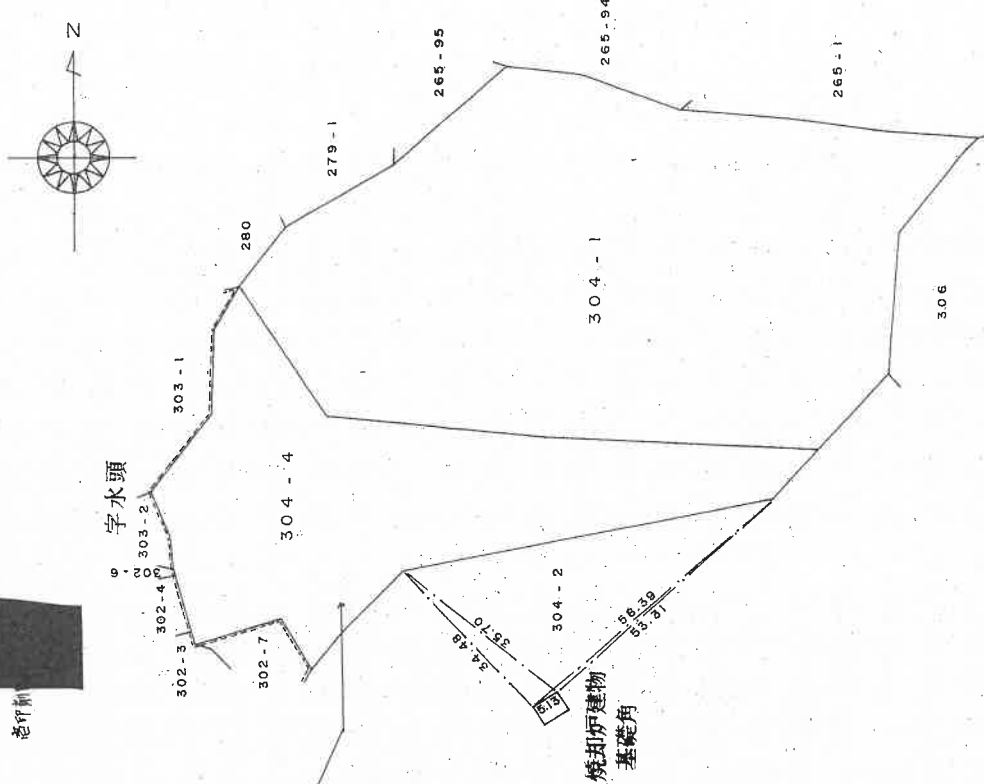
昭和・平成1年11月2日登記

縮尺 1/1000

登記年月日：平成29年9月1日

公用

図 所在 図
地 積 測 量 図
地 番 304-1, 304-4
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上山 510314



④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

平成29年7月14日(製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/1000

昭和・平成 2年 7月 14日

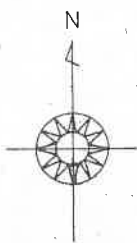
登記年月日：平成2年9月1日

公用

① 304-1 後・同 304-2 304-2 合
地番 304-1 304-4 地積測量図

510315

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山



字水頭

三斜求積表

304-2 合算

地番	② 304-4	底辺	高さ	倍面積
NO.				
1		21.35	11.06	236.1310
2		25.20	4.67	117.6840
3		39.75	14.28	567.6300
4		23.75	5.89	139.8875
5		11.04	7.46	82.3684
6		24.00	6.70	160.8000
7		38.37	19.96	768.8652
8		39.75	19.76	785.4600
9		26.10	12.63	329.6430
10		28.91	8.00	231.2800
11		39.75	27.27	1063.9825
12		68.85	19.36	1329.0640
13		50.05	9.39	469.9695
		倍面積		6299.7551
		1/2		3149.87755
		地積		3149 m ²

地番 ① 304-1

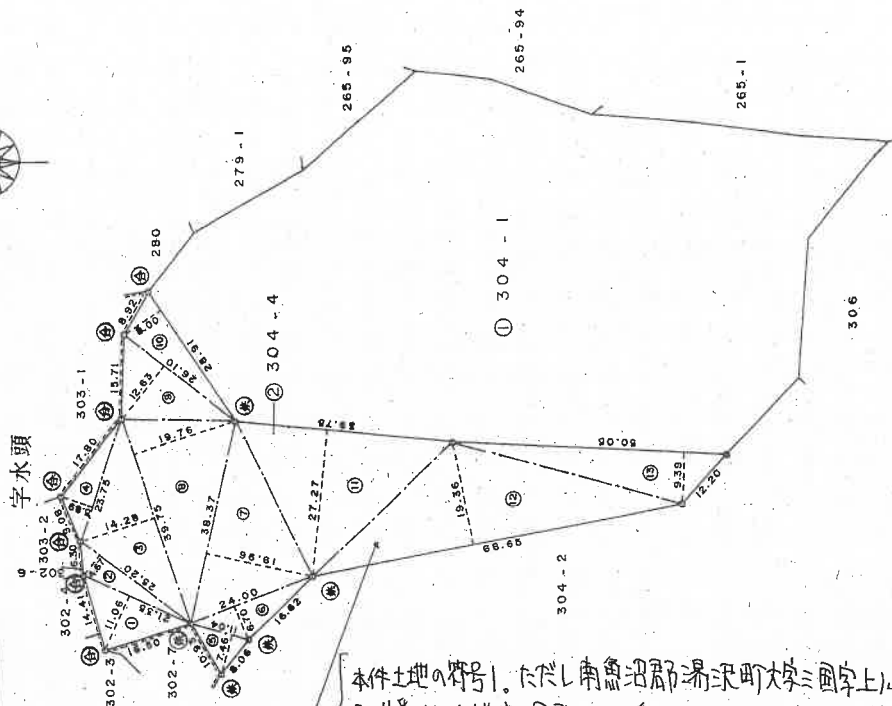
9721.762558

(②)

6671.885009

地積 6671 m²

本件土地の符号は、ただし南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山
304番4の土地と、同所304番2の土地に合算地積の
同所304番4の土地。



④石杭・⑤金風標・②コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・③鉄杭

作製者

平成
2年7月(4日作製)

申請人

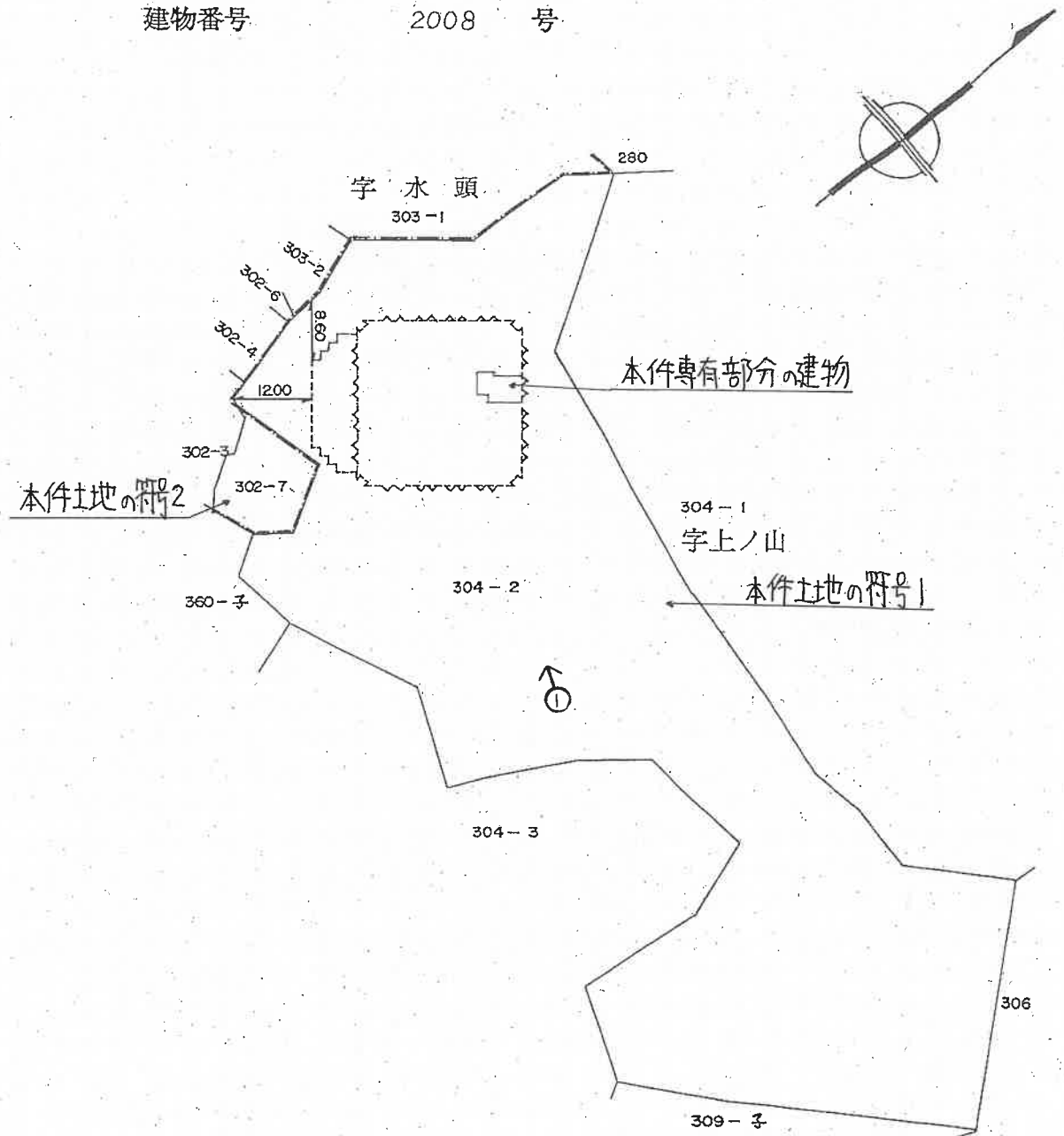
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 2 年 7 月 4 日 立記

縮尺 1/1000

土地建物位置関係図(概略)

一棟の建物の番号 ファミールヴィラ苗場タワー
 建物の存する部分 20 階
 建物番号 2008 号

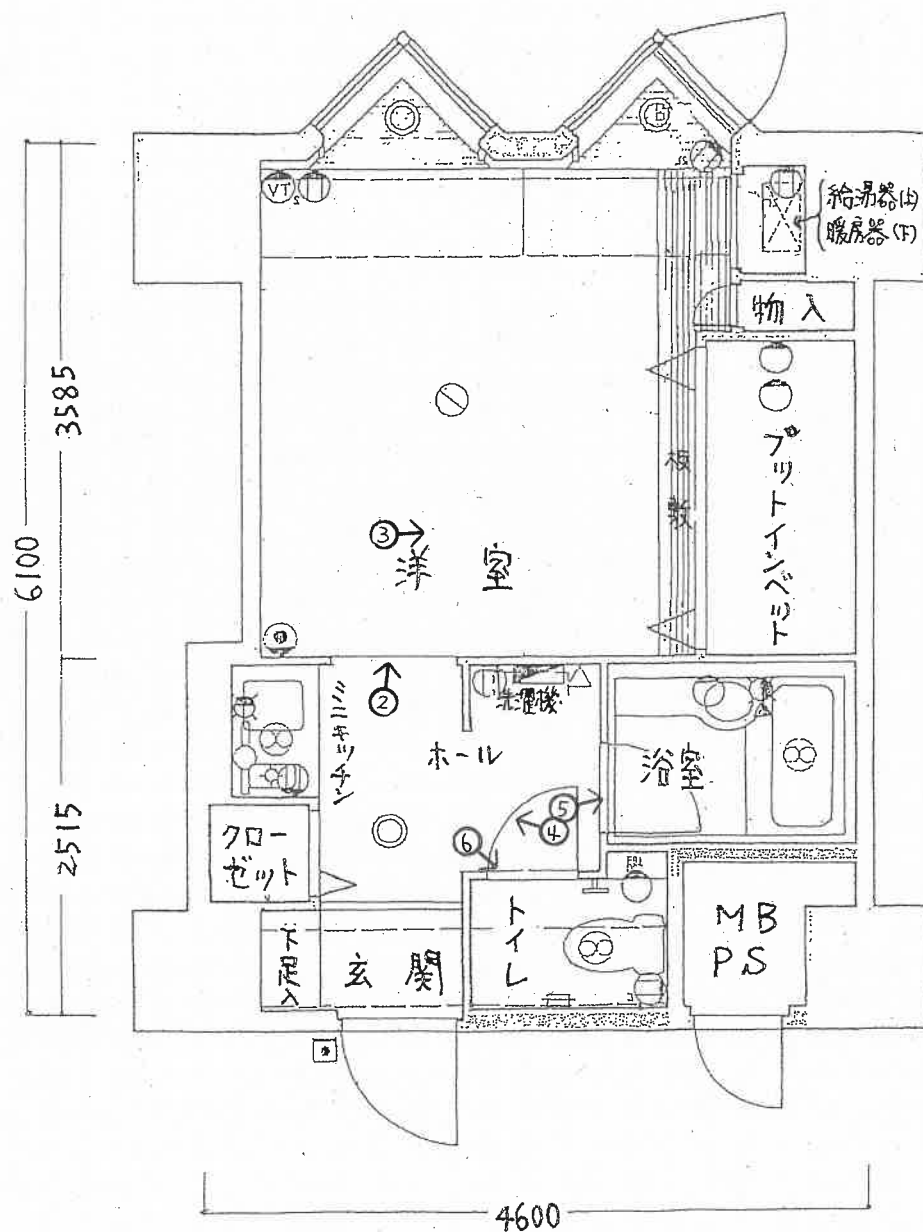


※ 法務局備付の物件(1)の建物図面(縮尺: $\frac{1}{1000}$)を引用した。

○印は写真撮影位置、方向

間取図(概略)

物件 (1)



※ 管理会社から提供を受けた図面を執行官が一部修正した図面である。

縮尺: 約 $\frac{1}{50}$

○印は写真撮影位置、方向

(14 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年（ケ）第9号
令和7年5月15日 現地調査
令和7年5月23日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	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。
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	南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 304番地2	
	建物の名称	ファミリーヴィラ苗場タワー	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	大字三国 304番2の2008	
	建物の名称	2008号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	20階部分 24.83㎡	
	(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	南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 304番2	
	地目	宅地	
	地積	6,384.94㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭 302番7	
	地目	宅地	
	地積	185.74㎡	
	(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	124万6058分の2780	
	土地の符号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	124万6058分の2780	
	特記事項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	目的物件は、JR上越線、上越新幹線「越後湯沢」駅の南方、道路距離約24.4km、関越自動車道「湯沢IC」からは道路距離約22.4km、及びバス停「浅貝」からは北方、道路距離約300mに位置する。
付 近 の 状 況	湯沢町のうち市街地南方の苗場地区に位置し、周辺は、リゾートマンション、旅館、ホテル等が多く見られる地域である。近くには苗場スキー場がある。
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 都市計画区域外 用 途 地 域 - 建 ぺ い 率 - 容 積 率 - 防 火 規 制 - その他の規制 -
画 地 条 件 (規模、形状等)	目的物件の存する一棟の建物の敷地は、南側で幅員約6.0mの舗装道路に接面し、東西約150m、南北約20～75mの不整形の画地である。接面道路とは等高に接面しているが、接面道路自体は東から西方へ下り坂となっている。また前面道路からスロープ状の通路(幅約5.0m)を北方へ上って建物のエントランスに至る形状となっている。
接 面 道 路	南側で幅員約6.0mの舗装道路に接面する。接面道路は私道であり、建築基準法上の道路ではない。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	本敷地権の目的たる土地には、鉄筋コンクリート造30階建(ファミールヴィラ苗場タワー)の一棟の建物が存立し、本専有部分は一棟の建物のうち20階の北東向きに位置している。敷地権の種類は所有権であり、敷地権の割合は124万6058分の2780である。隣地は、リゾートマンションの敷地、一般住宅の敷地、山林、雑種地である。
特 記 事 項	土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(箇所番号：I-461.021、箇所名：浅貝(3))によると、目的物件の敷地の一部は土砂災害特別警戒区域、及び土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリーヴィラ苗場タワー	
建物の用途	居宅	
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2年11月15日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根30階建	
仕 様	外 壁	タイル貼、リシン吹付け
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
設 備	エレベーター	3基
	駐 車 場	約150台
	そ の 他	-
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
供給処理施設	上 水 道	あり(引込済)
	都市ガス	なし(プロパンガス)
	下 水 道	なし(敷地内浄化槽)
管理の形態等	管 理 組 合	管理組合法人ファミリー・ヴィラ苗場タワー
	管 理 方 式	委託管理
	管 理 会 社	株式会社エンゼルコミュニティ
	管 理 形 態	常駐管理、管理人室あり
管理の状況	リゾートマンションとして普通である。	
特 記 事 項	共用施設に、大浴場、プール、スポーツルーム等の設備があり、湯沢町における類似のリゾートマンションと比較するとほぼ平均的なグレードである。総戸数は276戸である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	20階部分 2008号室
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	1K
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フロアタイル等 内 壁 ビニールクロス 設 備 給湯器、暖房器等 そ の 他 -
維持管理の状態	概ね経過年数程度の状況にあり、管理状態は普通である。
管 理 費 等	管 理 費 15, 500 円／月 修繕積立金 3,100 円／月 専用室水道料 800 円／月 滞 納 費 577, 936円(令和7年4月26日現在) 滞納費は、令和5年4月分から令和7年5月分及び令和7年4月26日までの遅延損害金(年14%)の合計である。 上記費用項目の金額は、管理規約により特定承継人行使できる債権とされたものである。したがって、買受人の負担となる滞納費の合計は577, 936円である。
専有部分の 利用状況等	所有者占有と認定した。 本物件をリゾートマンションとして使用している。
特 記 事 項	物件1に付設されている電気コンロと洋室内の照明器具が取り外され、室外に持ち出されている。

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格

目的物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に目的物件の個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
8,000	24.83	1.10	220,000

ア 単価水準

湯沢町におけるリゾートマンションの需給動向は、総じて需給均衡の状態にあり、競争力が劣る物件は低廉な価格で取引され、駅近で建物グレード・共用設備が優れた物件に比べて価格差が大きく、物件によっては処分価格で売却されるケースも見受けられる。

近隣に存する類似のリゾートマンションの取引価格は、築年数、グレート等により異なり、また取引事情、目的によっては取引価格の範囲は幅広く存在しており、その相場となる価格帯の把握は困難である。

一方、目的物件の存するマンションは、苗場地区の旅館や店舗、リゾートマンションが建ち並ぶ地域に位置し、リゾートマンションとしてのグレード及び設備の水準も平均的で、共用部の維持管理の状況等は概ね良好である。そこで当該マンションの特性、取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

イ 専有面積

登記面積を採用。

ウ 個別格差率

目的物件の存する階層、位置、維持管理状況等を考慮して判定。

2 評価額

1で求めた価格に、本件建物の占有者の占有状況等を考慮した上で、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正並びにその他の控除減価を施して評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円) 1エ＝ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
220,000	－	1.00	0.70	※	10,000

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

前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

オ その他の控除減価率

※令和7年5月分までの滞納費に加え、評価日から6ヶ月分の管理費及び修繕積立金等の額を考慮すると物件価格を上回る結果となった。

したがって、本件では備忘価格として10,000円を評価額とする。

令和7年5月分
までの滞納額

6ヶ月分の管理費等

577,936 円 + (15,500円+3,100円+800円) × 6ヶ月 = 694,336 円

ア

エ

(220,000 円 × 0.70) < 694,336 円

第6 参考価格資料

地価調査「湯沢(県)5-1」

所 在	:	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番12外
価 格	:	11,400円/㎡
位 置	:	JR上越線「越後湯沢」駅の南方、道路距離約24.0kmに位置する。
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	260㎡
供給処理施設	:	上水道、公共下水道
接 面 街 路	:	北東側19.0m国道
用 途 指 定 等	:	都市計画区域外
地 域 の 概 要	:	ホテル、飲食店等が建ち並ぶリゾート商業地域

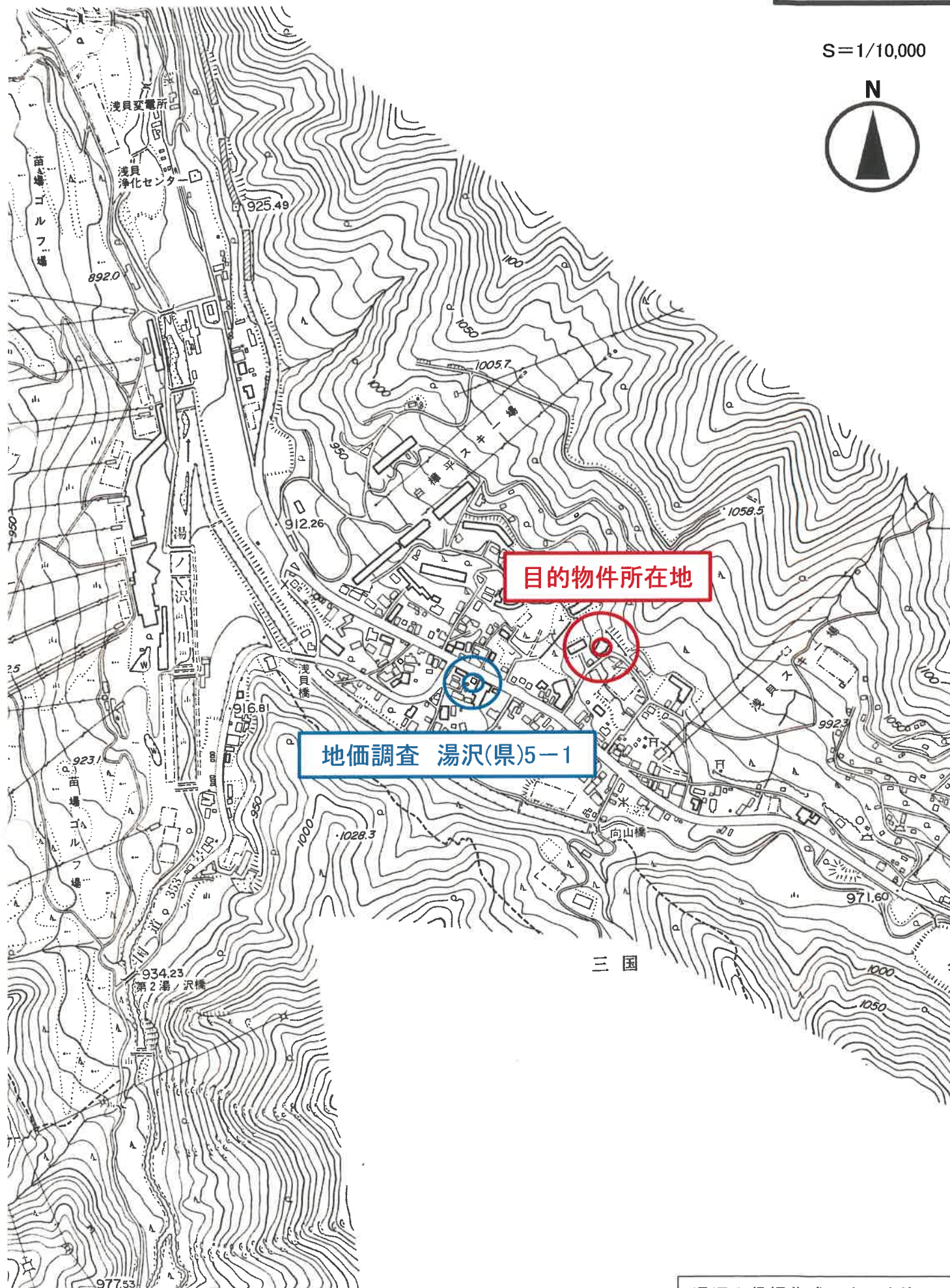
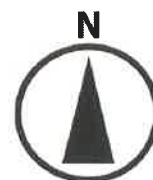
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



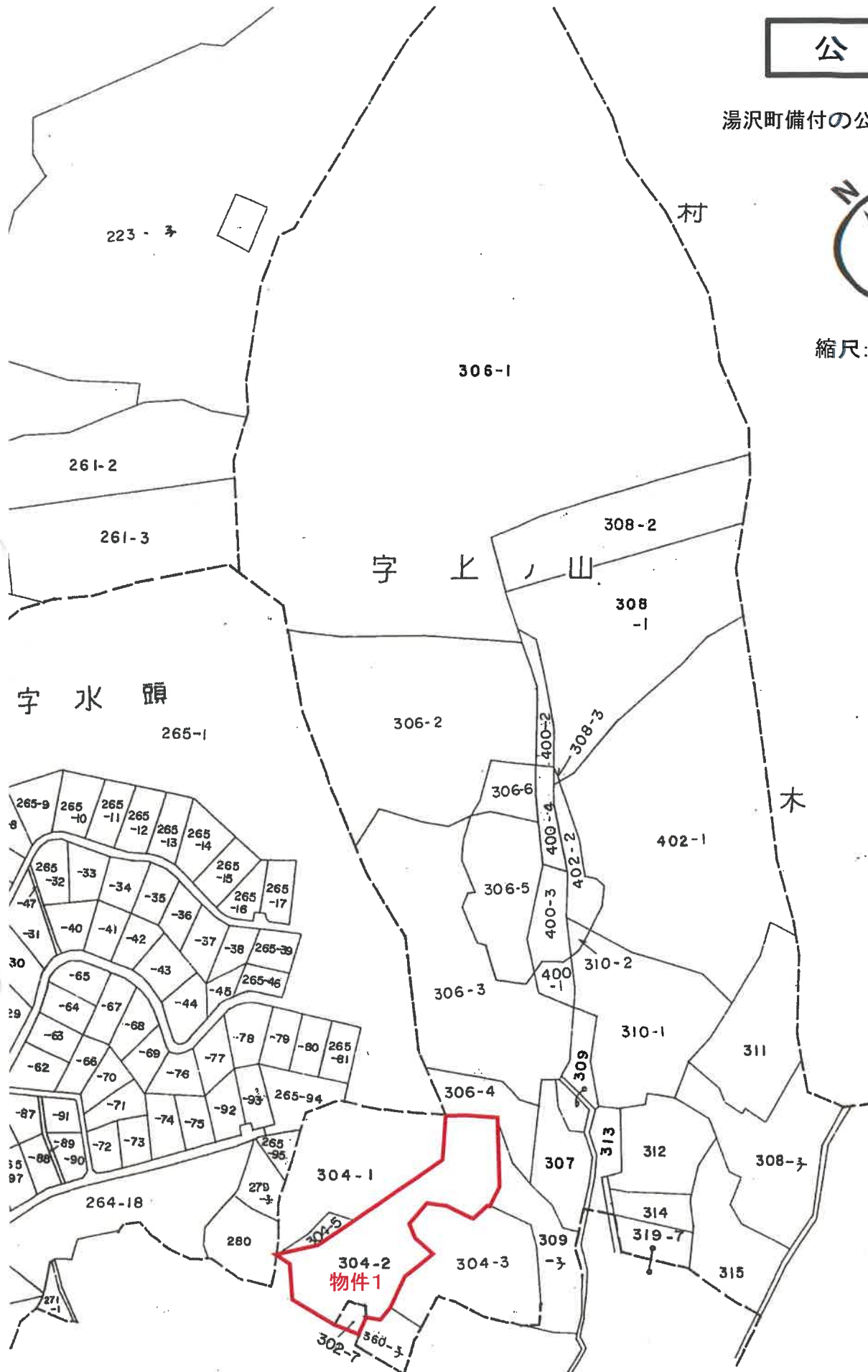
湯沢町役場作成の白図を使用

公 図 写

湯沢町備付の公図(写)を使用



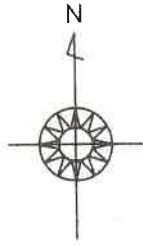
縮尺:約1/3000



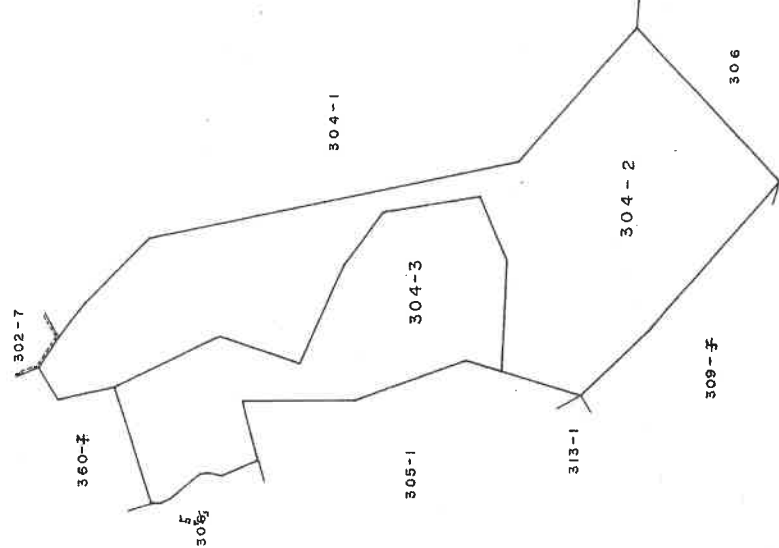
前 304-2 後・新 同一 土地 積 測 量 図

304-2, 304-3

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 510312



字水頭



⑤ 石杭・⑥ 金属杭・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/1000

新 潟 県 工 地 家 屋 調 査 士 会 昭 和 ・ 平 成 / 年 // 月 2 日 登 記

土地所在図写

法務局備付の土地所在図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

土地所在図写

法務局備付の土地所在図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

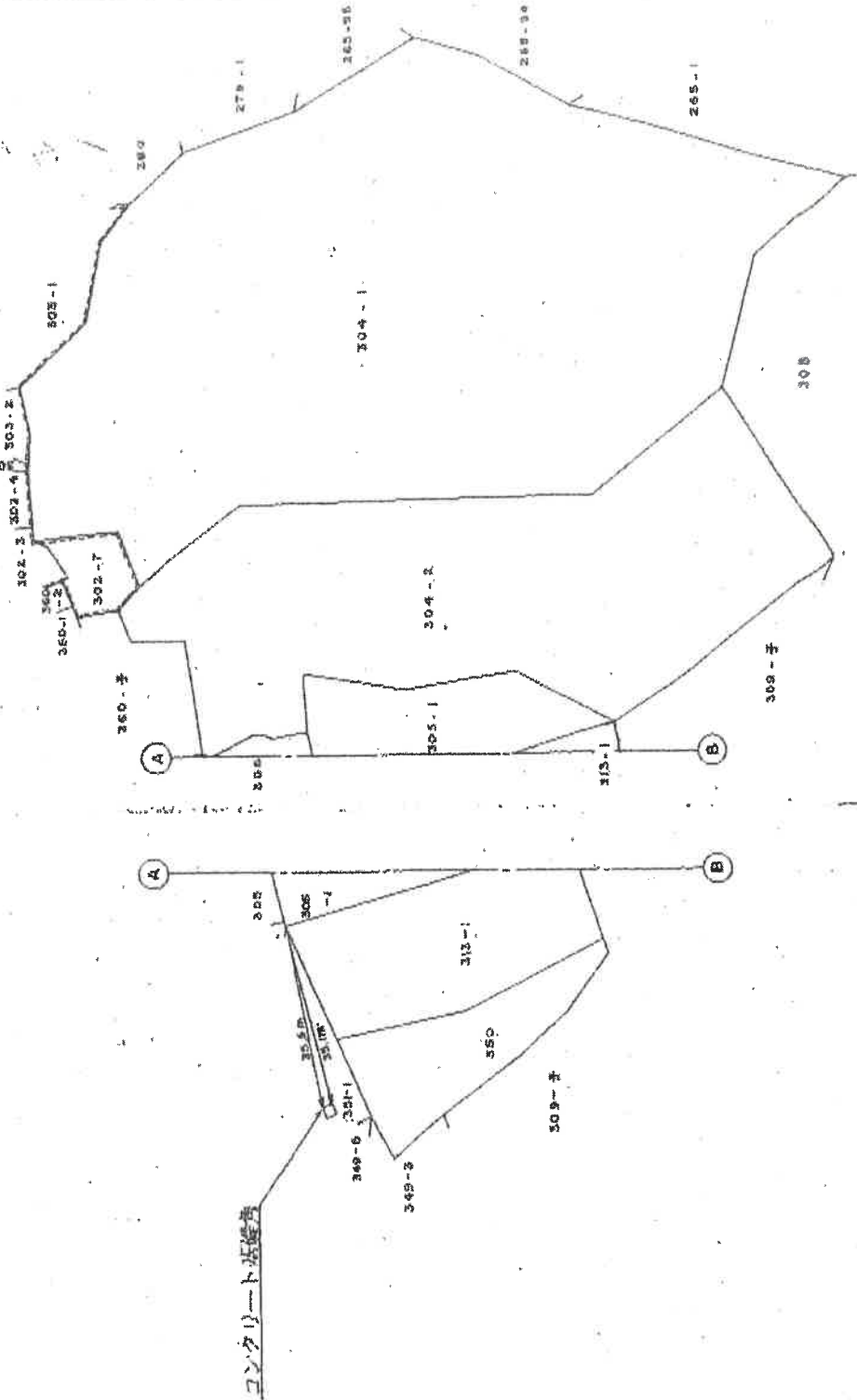
図写
土地所在図
測量
新設
502-7, 503-1, 504-2
505-1, 506-1, 507-1, 508-1, 509-1, 510-1, 511-1, 512-1, 513-1, 514-1, 515-1, 516-1, 517-1, 518-1, 519-1, 520-1, 521-1, 522-1, 523-1, 524-1, 525-1, 526-1, 527-1, 528-1, 529-1, 530-1, 531-1, 532-1, 533-1, 534-1, 535-1, 536-1, 537-1, 538-1, 539-1, 540-1, 541-1, 542-1, 543-1, 544-1, 545-1, 546-1, 547-1, 548-1, 549-1, 550-1, 551-1, 552-1, 553-1, 554-1, 555-1, 556-1, 557-1, 558-1, 559-1, 560-1, 561-1, 562-1, 563-1, 564-1, 565-1, 566-1, 567-1, 568-1, 569-1, 570-1, 571-1, 572-1, 573-1, 574-1, 575-1, 576-1, 577-1, 578-1, 579-1, 580-1, 581-1, 582-1, 583-1, 584-1, 585-1, 586-1, 587-1, 588-1, 589-1, 590-1, 591-1, 592-1, 593-1, 594-1, 595-1, 596-1, 597-1, 598-1, 599-1, 600-1, 601-1, 602-1, 603-1, 604-1, 605-1, 606-1, 607-1, 608-1, 609-1, 610-1, 611-1, 612-1, 613-1, 614-1, 615-1, 616-1, 617-1, 618-1, 619-1, 620-1, 621-1, 622-1, 623-1, 624-1, 625-1, 626-1, 627-1, 628-1, 629-1, 630-1, 631-1, 632-1, 633-1, 634-1, 635-1, 636-1, 637-1, 638-1, 639-1, 640-1, 641-1, 642-1, 643-1, 644-1, 645-1, 646-1, 647-1, 648-1, 649-1, 650-1, 651-1, 652-1, 653-1, 654-1, 655-1, 656-1, 657-1, 658-1, 659-1, 660-1, 661-1, 662-1, 663-1, 664-1, 665-1, 666-1, 667-1, 668-1, 669-1, 670-1, 671-1, 672-1, 673-1, 674-1, 675-1, 676-1, 677-1, 678-1, 679-1, 680-1, 681-1, 682-1, 683-1, 684-1, 685-1, 686-1, 687-1, 688-1, 689-1, 690-1, 691-1, 692-1, 693-1, 694-1, 695-1, 696-1, 697-1, 698-1, 699-1, 700-1, 701-1, 702-1, 703-1, 704-1, 705-1, 706-1, 707-1, 708-1, 709-1, 710-1, 711-1, 712-1, 713-1, 714-1, 715-1, 716-1, 717-1, 718-1, 719-1, 720-1, 721-1, 722-1, 723-1, 724-1, 725-1, 726-1, 727-1, 728-1, 729-1, 730-1, 731-1, 732-1, 733-1, 734-1, 735-1, 736-1, 737-1, 738-1, 739-1, 740-1, 741-1, 742-1, 743-1, 744-1, 745-1, 746-1, 747-1, 748-1, 749-1, 750-1, 751-1, 752-1, 753-1, 754-1, 755-1, 756-1, 757-1, 758-1, 759-1, 760-1, 761-1, 762-1, 763-1, 764-1, 765-1, 766-1, 767-1, 768-1, 769-1, 770-1, 771-1, 772-1, 773-1, 774-1, 775-1, 776-1, 777-1, 778-1, 779-1, 780-1, 781-1, 782-1, 783-1, 784-1, 785-1, 786-1, 787-1, 788-1, 789-1, 790-1, 791-1, 792-1, 793-1, 794-1, 795-1, 796-1, 797-1, 798-1, 799-1, 800-1, 801-1, 802-1, 803-1, 804-1, 805-1, 806-1, 807-1, 808-1, 809-1, 810-1, 811-1, 812-1, 813-1, 814-1, 815-1, 816-1, 817-1, 818-1, 819-1, 820-1, 821-1, 822-1, 823-1, 824-1, 825-1, 826-1, 827-1, 828-1, 829-1, 830-1, 831-1, 832-1, 833-1, 834-1, 835-1, 836-1, 837-1, 838-1, 839-1, 840-1, 841-1, 842-1, 843-1, 844-1, 845-1, 846-1, 847-1, 848-1, 849-1, 850-1, 851-1, 852-1, 853-1, 854-1, 855-1, 856-1, 857-1, 858-1, 859-1, 860-1, 861-1, 862-1, 863-1, 864-1, 865-1, 866-1, 867-1, 868-1, 869-1, 870-1, 871-1, 872-1, 873-1, 874-1, 875-1, 876-1, 877-1, 878-1, 879-1, 880-1, 881-1, 882-1, 883-1, 884-1, 885-1, 886-1, 887-1, 888-1, 889-1, 890-1, 891-1, 892-1, 893-1, 894-1, 895-1, 896-1, 897-1, 898-1, 899-1, 900-1, 901-1, 902-1, 903-1, 904-1, 905-1, 906-1, 907-1, 908-1, 909-1, 910-1, 911-1, 912-1, 913-1, 914-1, 915-1, 916-1, 917-1, 918-1, 919-1, 920-1, 921-1, 922-1, 923-1, 924-1, 925-1, 926-1, 927-1, 928-1, 929-1, 930-1, 931-1, 932-1, 933-1, 934-1, 935-1, 936-1, 937-1, 938-1, 939-1, 940-1, 941-1, 942-1, 943-1, 944-1, 945-1, 946-1, 947-1, 948-1, 949-1, 950-1, 951-1, 952-1, 953-1, 954-1, 955-1, 956-1, 957-1, 958-1, 959-1, 960-1, 961-1, 962-1, 963-1, 964-1, 965-1, 966-1, 967-1, 968-1, 969-1, 970-1, 971-1, 972-1, 973-1, 974-1, 975-1, 976-1, 977-1, 978-1, 979-1, 980-1, 981-1, 982-1, 983-1, 984-1, 985-1, 986-1, 987-1, 988-1, 989-1, 990-1, 991-1, 992-1, 993-1, 994-1, 995-1, 996-1, 997-1, 998-1, 999-1, 1000-1

土地の所在
南倉沼郡湯沢町大字三国字上ノ山, 字水頭

510309



字水頭



①石炭・②金銅・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

作製者

申請人

地籍調査士会

昭和 平成 年 月 日登記

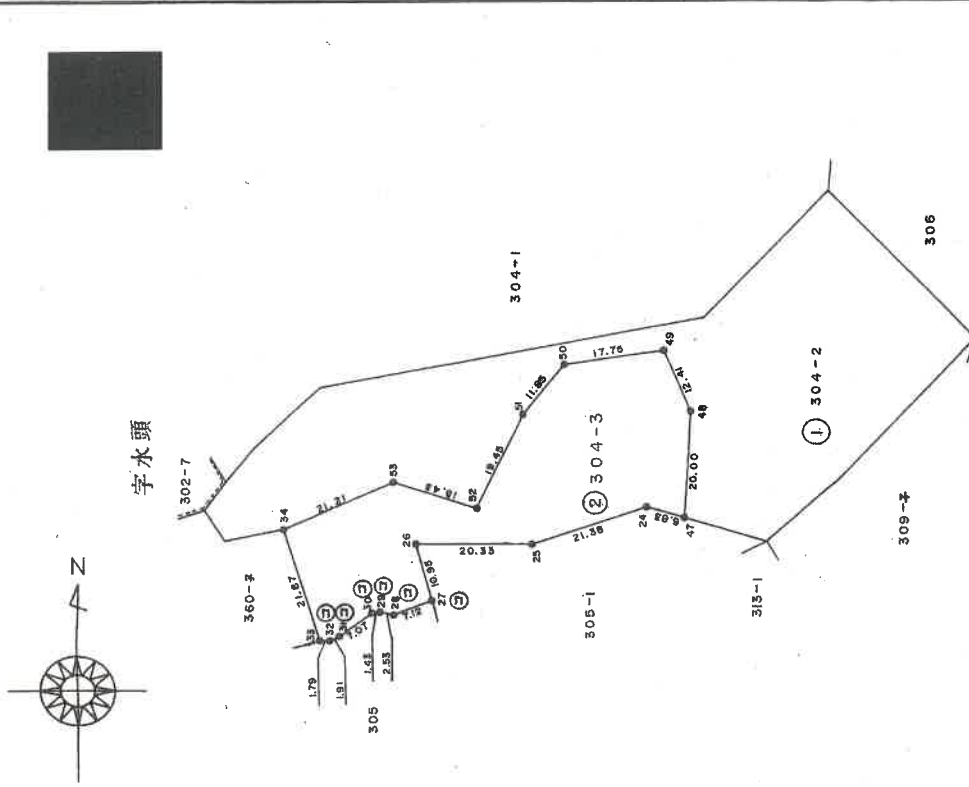
縮尺 1/1000

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

前304-2 地番 304-2 304-3 地積測量図 510313
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山



座標求積表

測点	X _n	Y _n	{X _{n+1} -X _{n-1} }Y _n
34	83.521	66.088	1965.391032
33	104.442	59.522	1244.783586
32	104.484	52.724	-45.024720
31	103.662	55.996	-291.907148
30	99.271	50.450	-231.666400
29	99.070	49.033	15.690560
28	99.591	46.550	-101.339350
27	96.893	39.952	-531.801072
26	86.280	42.688	-450.785280
25	86.333	22.349	-154.453939
24	79.369	2.132	-10.568324
47	81.376	-4.400	79.037200
48	61.406	-5.498	172.818634
49	49.943	-0.743	6.527255
50	52.621	16.804	203.143556
51	62.032	24.005	649.215225
52	79.666	32.215	408.196265
53	74.203	46.823	182.843615
	合算値		3110.100895
	面積		1555.0504475
	地積		1555

地番 ① 304-2
4790.1147545 - (②)
= 3235.0643070
地積 3235

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 年 月 日登記

地積測量図写

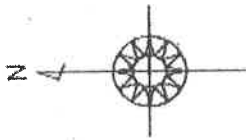
法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

後

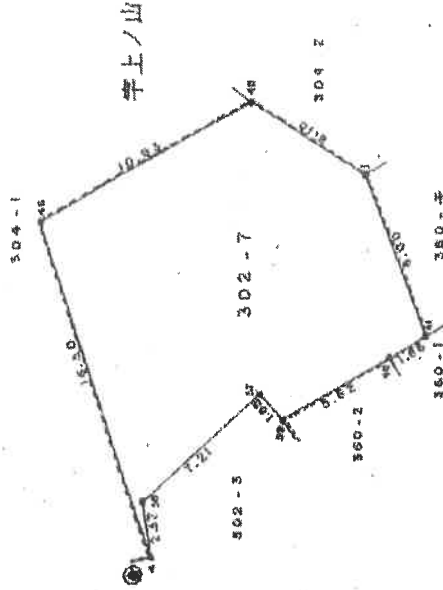
なし

地番 302-7 地積測量図 510304
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三國字水頭



坐標表

地番	0302-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	I_n
1		80.000	80.000	-820.840000	
45		74.924	76.553	-1109.575434	
46		65.502	82.078	-589.351000	
4		70.424	92.874	-442.146976	
35		70.076	95.196	-461.510208	
37		75.272	90.174	-559.868278	
39		76.273	91.388	-524.360952	
40		81.011	88.536	-562.427224	
41		82.682	87.532	-88.499907	
			倍算積	371.487797	
			面積	185.7438985	
			倍算積	185	



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

申請人

星野重士会

昭和・平成 1 年 10 月 6 日登記

縮尺 1/250

家屋番号

大字三国304番2の2008

建物の所在

南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

一棟の建物の番号

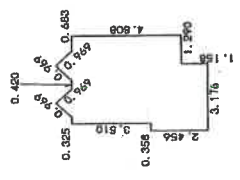
ファミリーヴィラ苗場タワー

建物の存する部分

20 階

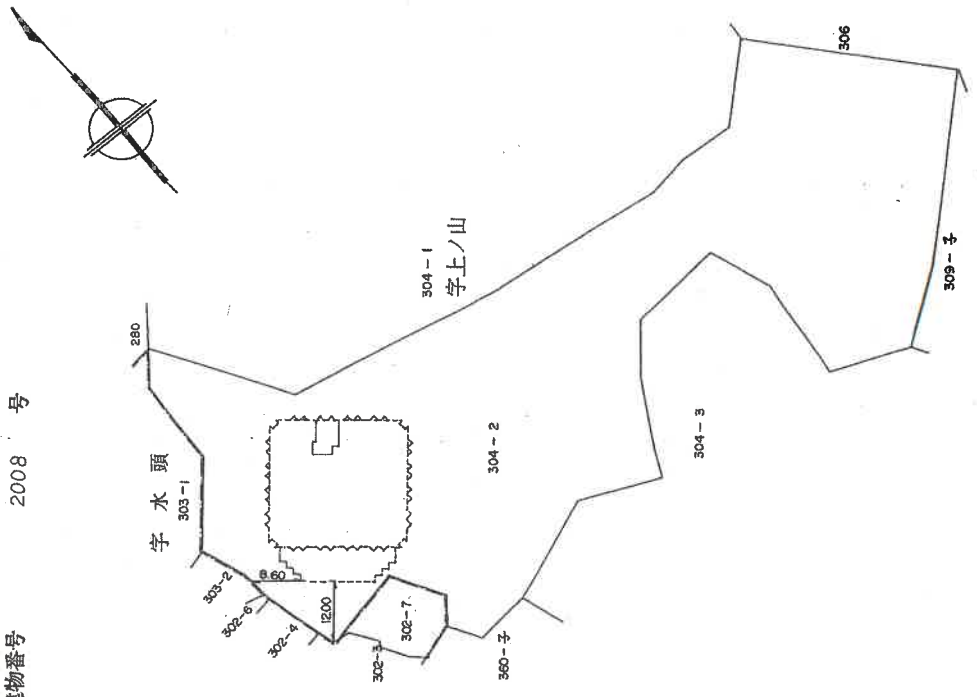
建物番号

2008 号



求積表

0.700 X 1.340 X 1/2	=	0.469000
0.700 X 1.340 X 1/2	=	0.469000
3.510 X 4.108	=	14.419080
1.298 X 4.466	=	5.796868
1.158 X 3.176	=	3.677808
合計		24.831756
床面積		24.83 ㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件1: 専有部分

縮尺: 約1/50

