

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 8 年 2 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 8 年 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 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 12 月 25 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311

建物の名称 311号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 11 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311

建物の名称 311号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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



令和7年(ケ)第30号
令和7年6月27日受理
令和7年8月7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311

建物の名称 311号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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 専用室水道料 800円 合計 1万9400円	令和7年6月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和5年1月分～令和7年7月分及び令和7年6月26日まで年14パーセントの遅延損害金の合計金70万6646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) ☐ (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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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の建物内にはカメムシの死骸が大量に存在するほか、建物を長期間使用していないことに伴う配管等の臭気がある。
- 4 物件1の建物の占有については、建物に対する電気及び水道供給契約がいずれも廃止されている事実、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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 (株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所担当者)	1 物件1の建物の管理費は月額1万5500円、修繕積立金は月額3100円、専用水道料は月額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 毎月の管理費等を支払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支払済みまで年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7月4日 (金) 10:05-10:10	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7月4日 (金) 10:50-10:55	南魚沼郡湯沢町役場税務課	更正図写及び固定資産評価証明書の交付申請書持参 (令和7年7月7日更正図写等取得)
7年7月4日 (金) 11:45-11:55	目的物件所在地	外観調査
7年7月4日 (金) 18:20-18:25	当庁	株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所に対し管理費等の照会書送付(令和7年7月15日回答書受領)
7年7月17日 (木) 11:00-11:05	当庁	株式会社エンゼルコミュニティ湯沢営業所担当者Aから電話聴取
7年7月31日 (木) 11:00-11:25	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

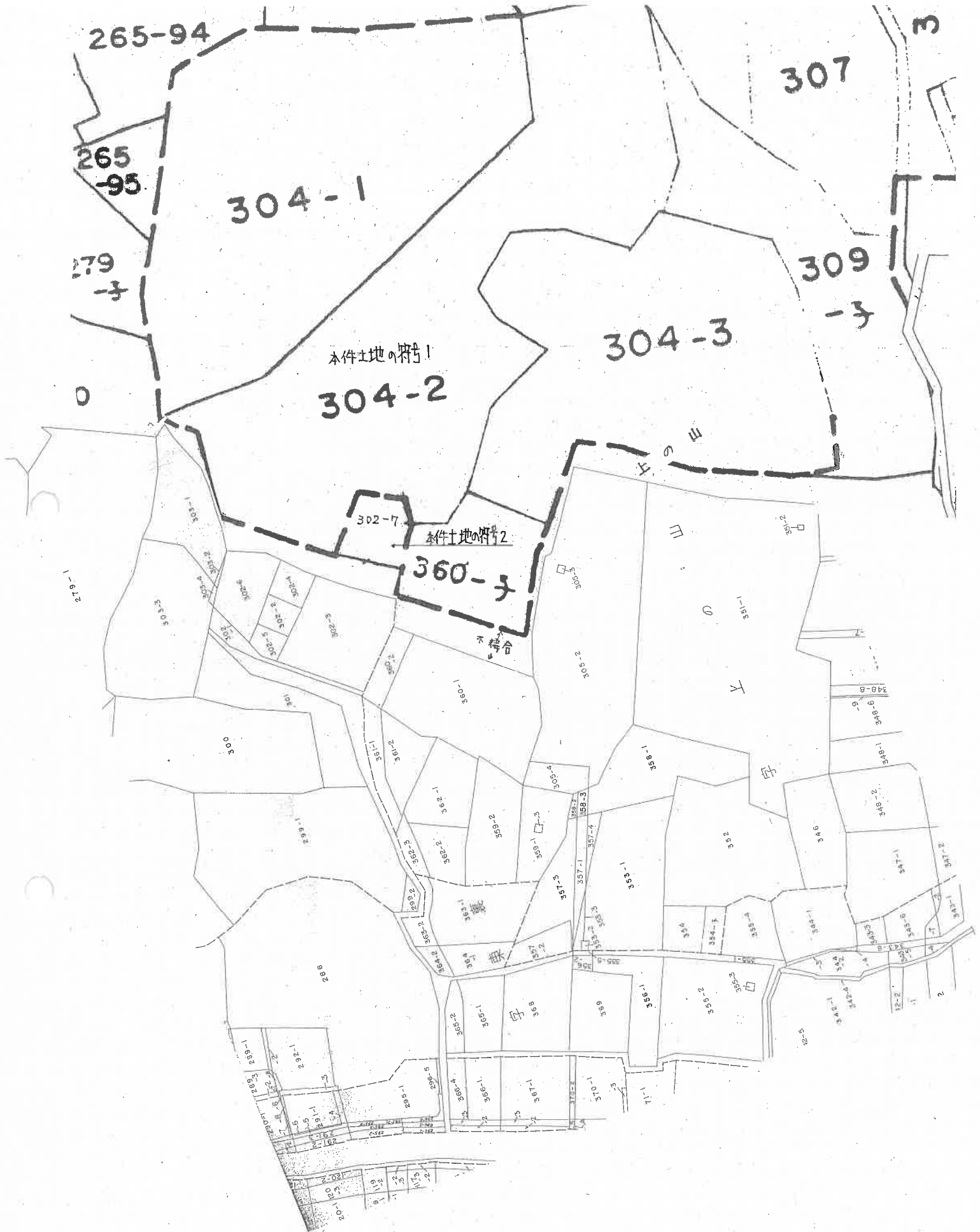
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年7月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、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。

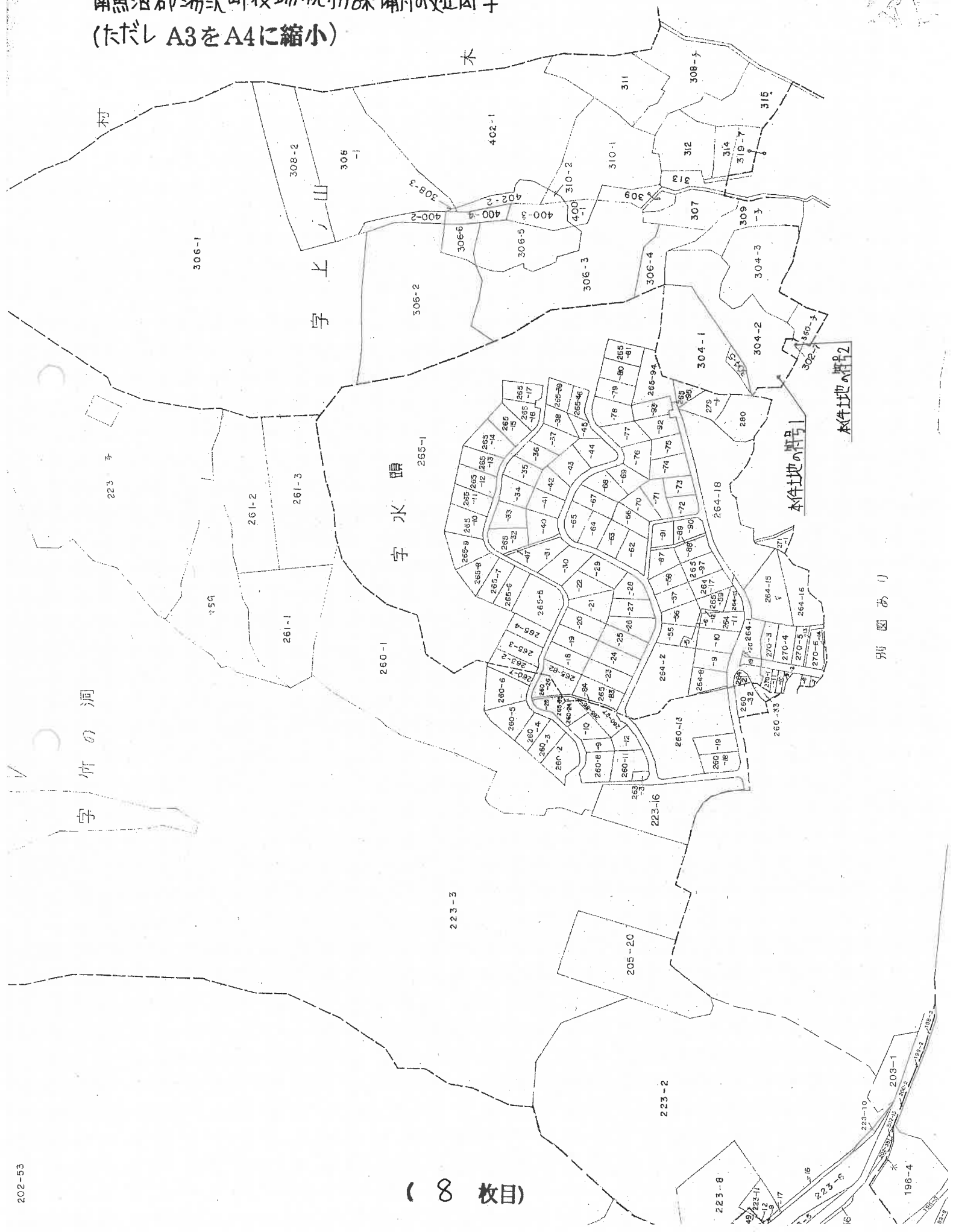
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



湯沢町役場税務課備付の更正図写
 (ただし合成図で、縮尺は不明(縮尺不明の図面を71%縮小したものを))

三 (浅 貝)	赤坂・中原・上ノ山 竹の洞・水頭・上ノ山	201-202, 205, 223, 259-271 279 277-280, 302, 304-309 311-315, 320, 349, 400, 402	昭 3000	昭
---------------	-------------------------	--	-----------	---

南魚沼郡湯沢町役場税務課備付の更正図写
(ただし A3をA4に縮小)



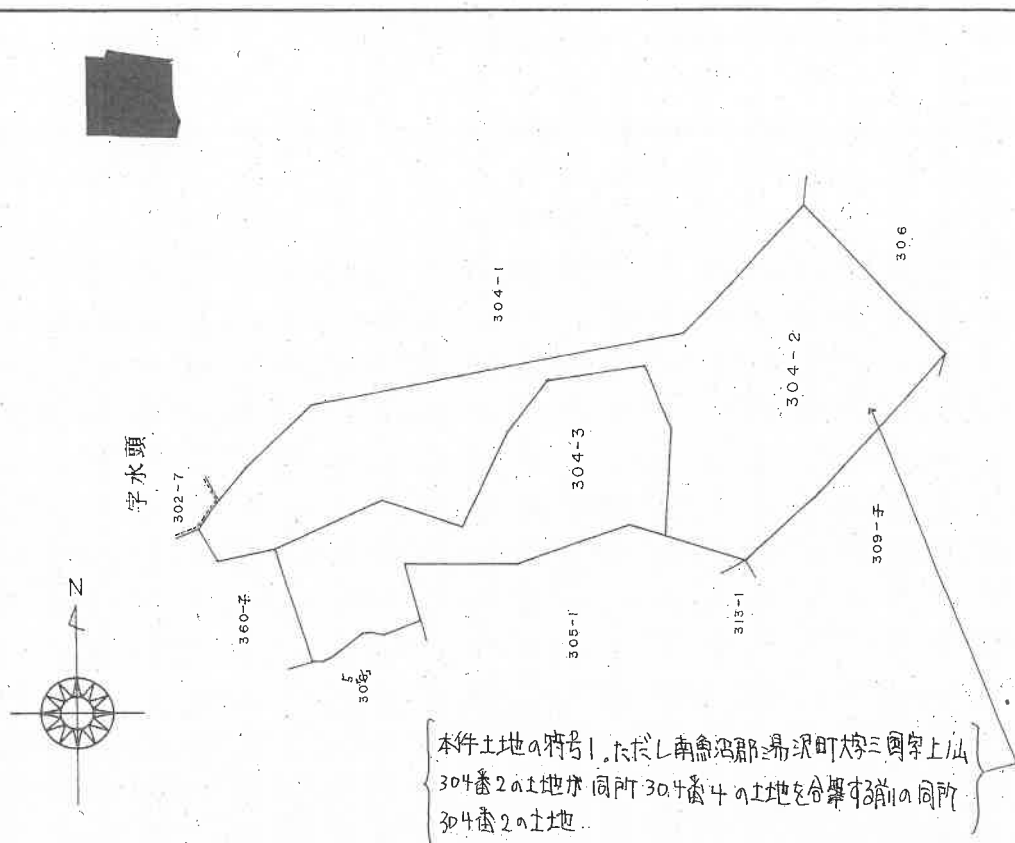
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成11年11月2日

公用

図 所在 土地 積 測量 図
③ 304-2 後・新 同 一 地 積 測量 図
番 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



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

平成11年10月20日作製

申請人

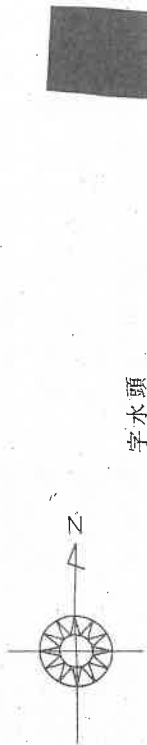
新潟県土地 屋調査士会

昭和・平成11年11月2日登記

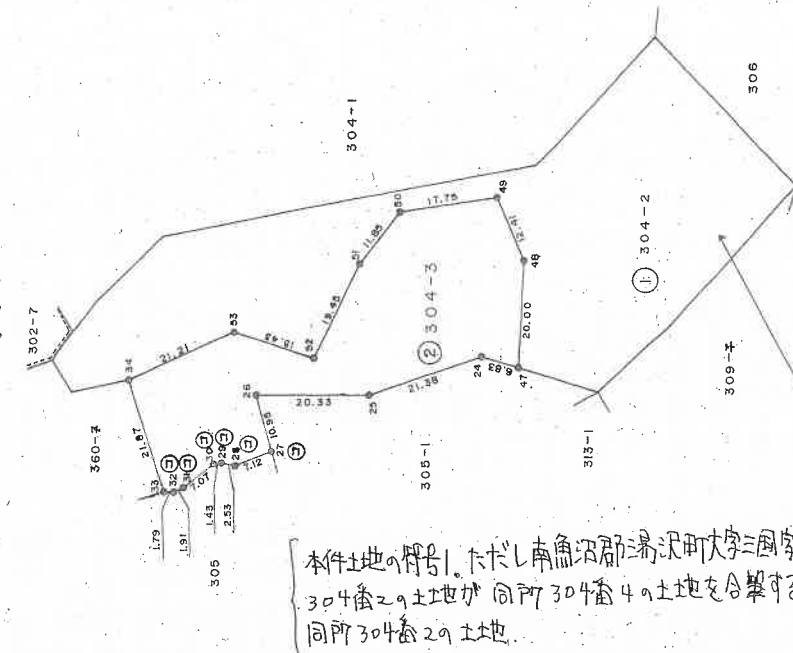
縮尺 1/1000

(ただし A3をA4に縮小)

地番	304-2 304-3	修・新同一	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			



字水頭



座標求積表

地番 測点	② 304-3	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n)-1	Y _n
34	83.571	1965.391032			
33	104.442	1244.783586			
32	104.484	57.724			
31	103.662	55.996			
30	99.271	50.450			
29	99.070	49.033			
28	99.591	46.550			
27	96.893	39.952			
26	86.280	42.686			
25	86.333	22.349			
24	79.389	2.132			
47	81.376	-4.400			
48	61.406	-5.498			
49	49.943	-0.743			
50	52.621	16.804			
51	62.032	24.005			
52	79.666	32.215			
53	74.703	46.823			
		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

⑤ 石材・⑥ 金属・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

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

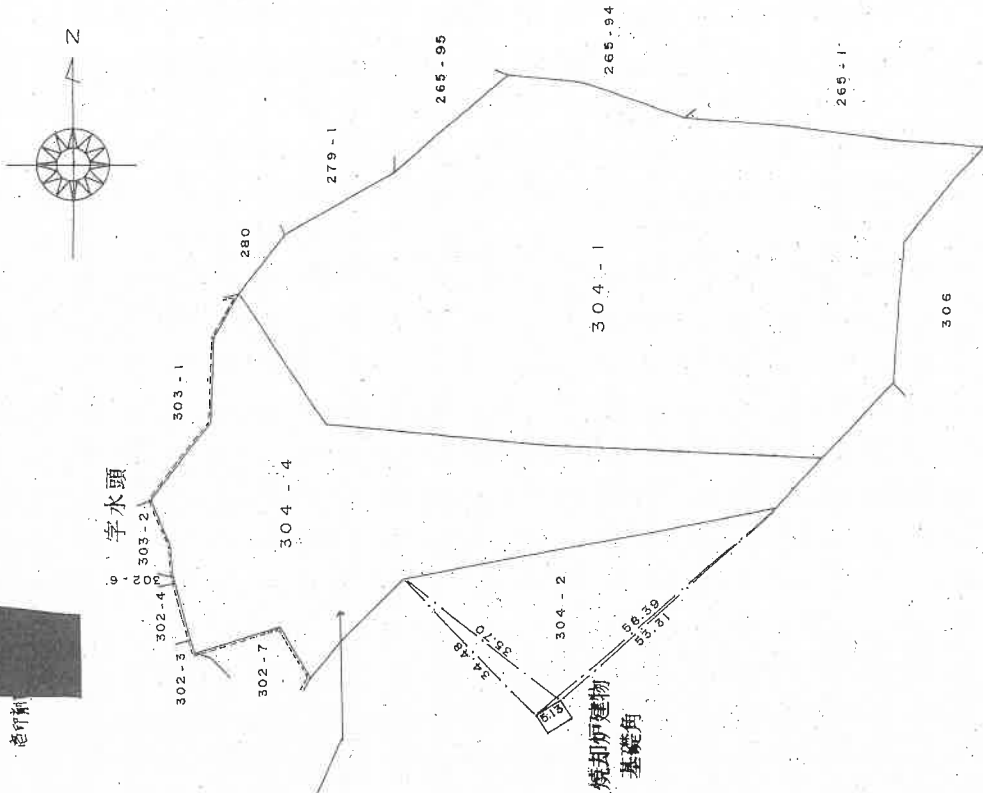
縮尺 1/1000

(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成29年9月1日

公用

前 304-1 後 304-1, 304-2 所在地 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



本件土地の符号。ただし南魚沼市湯沢町大字三国字上山
304番4の土地が 同所 304番2の土地に合筆される前1の
同所 304番4の土地

①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

作製者

平成
29年7月14日作製

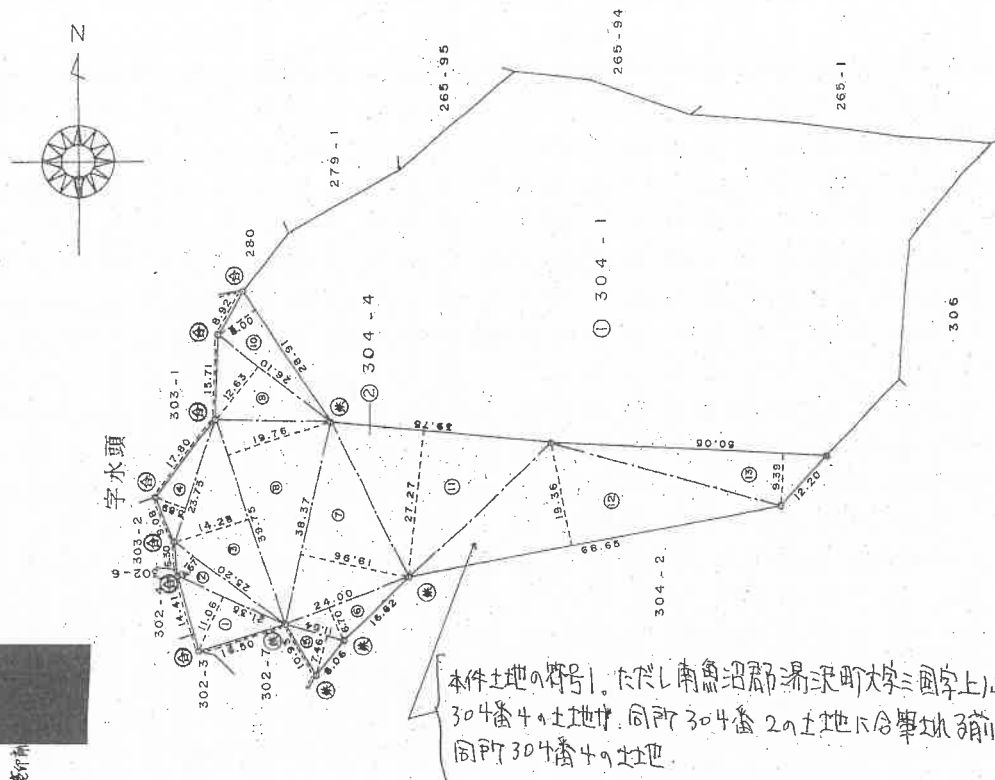
申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成・令和の年

(ただし A3をA4に縮小)

地番	304-1 304-4	地積測量図
土地の所在	南魚沼郡湯沢町大字三国字上山 510315	



三斜求積表

304-2(1)合筆

地番	②-304-2		
NO.	底辺	高さ	積面積
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	82.3584
6	24.00	6.70	160.8000
7	38.37	19.96	765.8652
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	1083.9825
12	68.65	19.36	1329.0640
13	50.05	9.39	469.9695
		積面積	6299.7551
		1/2	3149.8775
		地積	3149 m ²

地番 ① 304-1
9721.762558 - (②)
地積 6671.885008
6571 m²

④石灰・⑤金属類・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日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 29年 7月14日登記

縮尺 1/1000

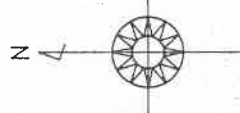
登記年月日：平成1年10月16日

前なし 後・新 同一

地 番 302-7
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭 510304

座標求積表

地番 測点	① 302-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)Y_n$	Y_n
1		80.000	80.000	-620.640000	
45		74.924	76.533	-1109.575434	
46		65.502	82.078	-369.351000	
4		70.424	97.824	447.446976	
36		70.076	95.196	461.510208	
37		75.272	90.124	558.808278	
39		76.273	91.368	524.360952	
40		81.011	88.536	567.427224	
41		82.682	87.537	-88.499907	
			倍面積	371.487797	
			面積	185.7436485	
			地積	185	㎡



④石杭 ⑤金属標 ②コンクリート杭 ⑥合成樹脂杭 ⑦紙杭

作製者

平成元年 3月27日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺 1/250

(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成2年11月26日

· 四

(14 枚目)

請求番号：2-2

608464 圖面 A'311.

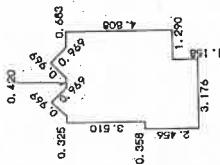
圖
面
平
階
各

家屋番号	大字三国304番2の311
------	---------------

面
区
物
建

建築物の所在
南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

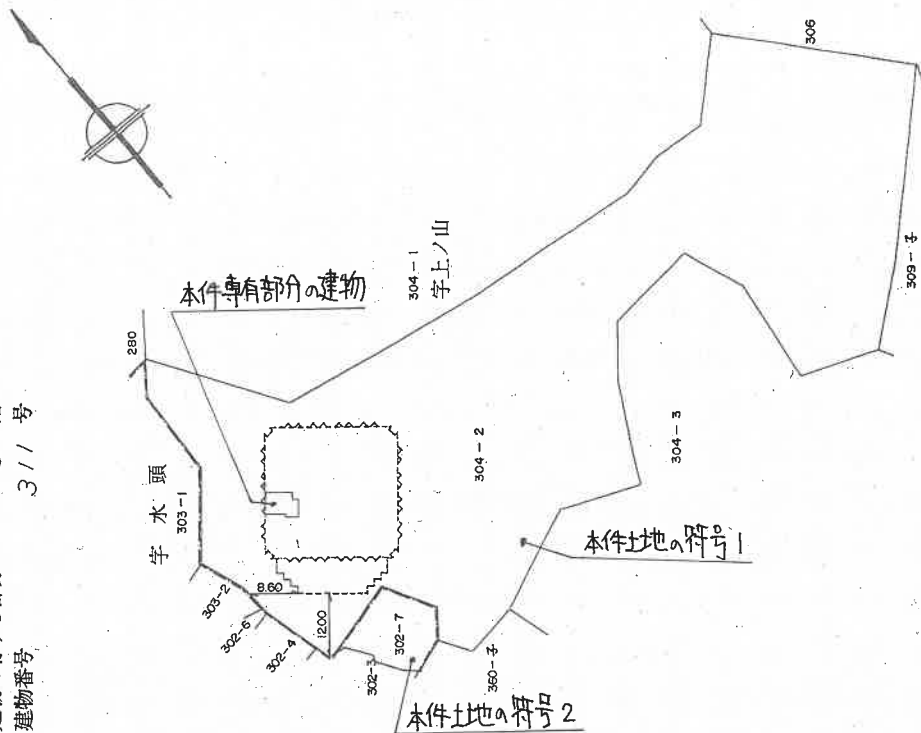
ファームビルヴァイラ苗場タワー
3 階
311 号



求禮表

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

縮尺 $1/250$

人
書
中

縮尺 $\frac{1}{1000}$

昭和・平成 年月 日登記
平成 2 年 11 月 20 日登記

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 3 階
 建物番号 311 号



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

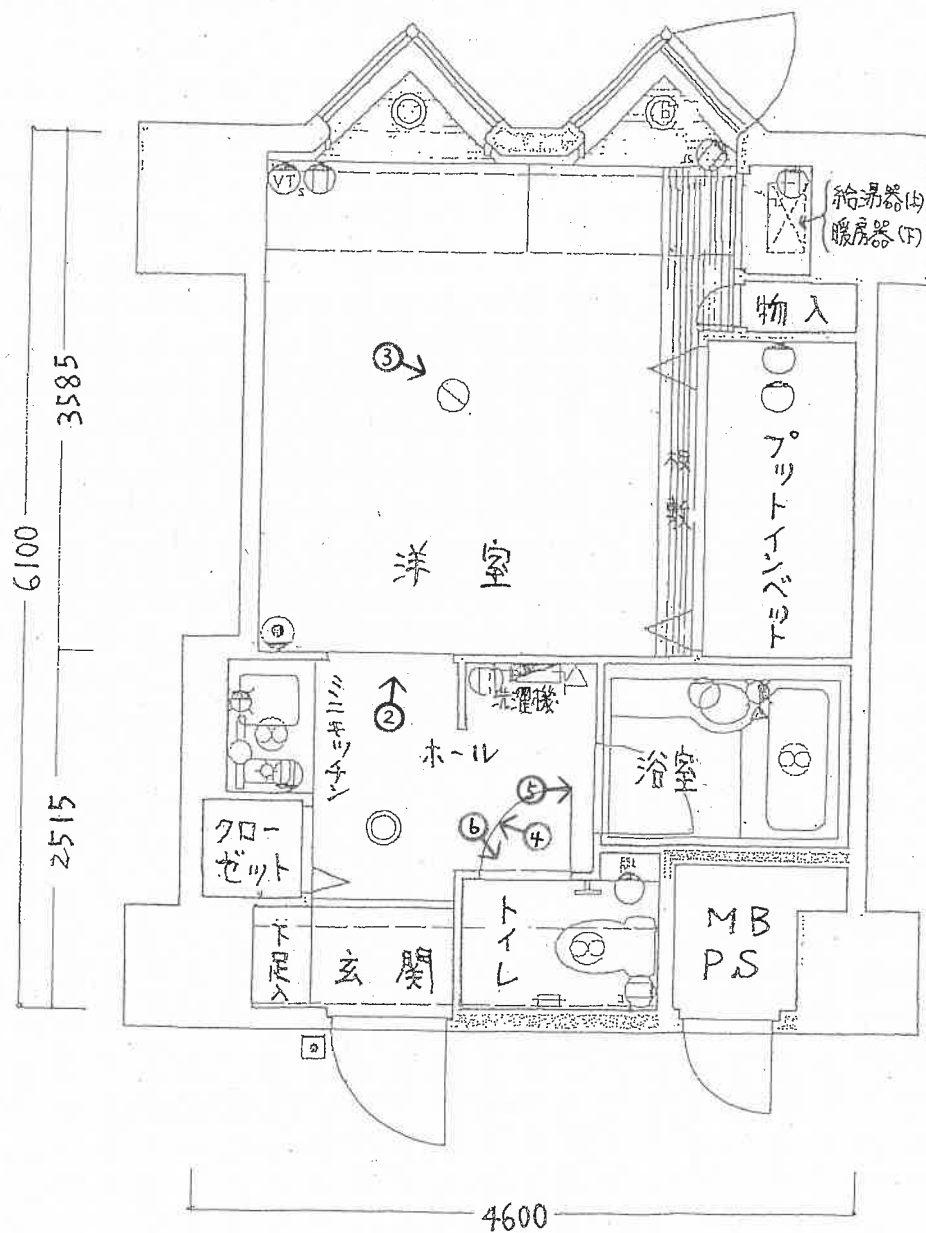
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

執行官作成

間取図(概略)

物件 (I)



※ 管理会社から提供を受けた図面を執行人が一部修正した図面である。

縮尺: 約 $\frac{1}{50}$

(16 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30号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8月5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311	
	建物の名称	311号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	3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(ファミリーヴィラ苗場タワー)の一棟の建物が存立し、本専有部分は一棟の建物のうち3階の北西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35年
	経済的残存耐用年数	約15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	3階部分 311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 畳、絨毯等 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、管理状態は劣る。
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 706, 646円(令和7年6月26日現在) 滞納費は、令和5年1月分から令和7年7月分及び令和7年6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706, 646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	室内は、家具や食器類、衣類、電化製品などが多数残置されている。また、カメムシの死骸が大量に放置され、長期間使用されていないことによる配管等からの臭気がある。

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	1.00	200,000

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、上層階で面積が大きく、間取りや眺望の面で競争力が優る区画は希少性があるため、価格も上昇傾向にあるが、利便性に劣る立地、低層階で面積が小さい区画等は競争力が劣り、低廉な価格で取引され、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。

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
200,000	－	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7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7月分
までの滞納額

6ヶ月分の管理費等

706,646 円 + (15,500円+3,100円+800円) × 6ヶ月 = 823,046 円

ア

エ

(200,000 円 × 0.70) < 823,046 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

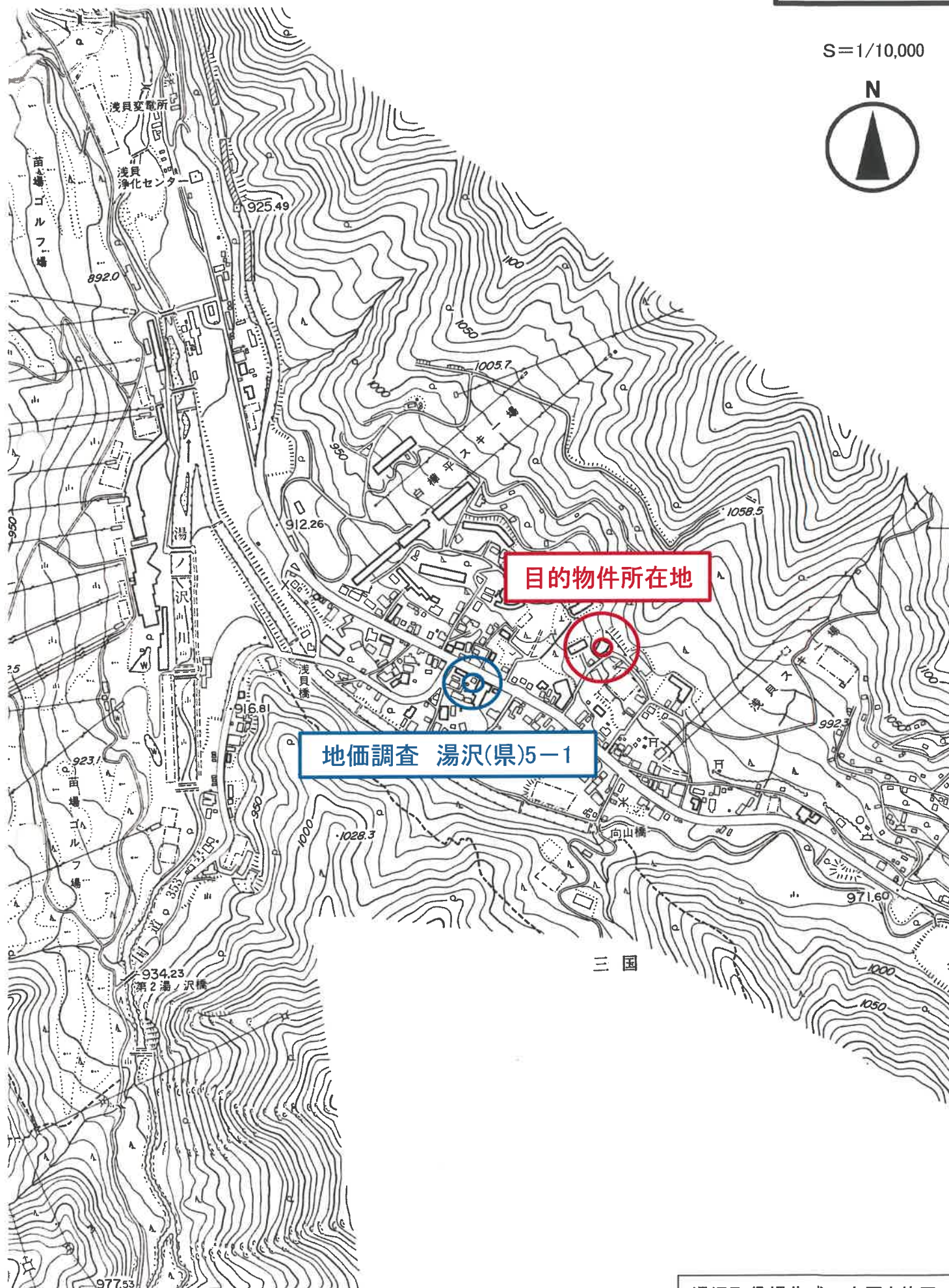
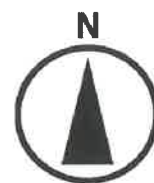
第7 附属資料

- 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



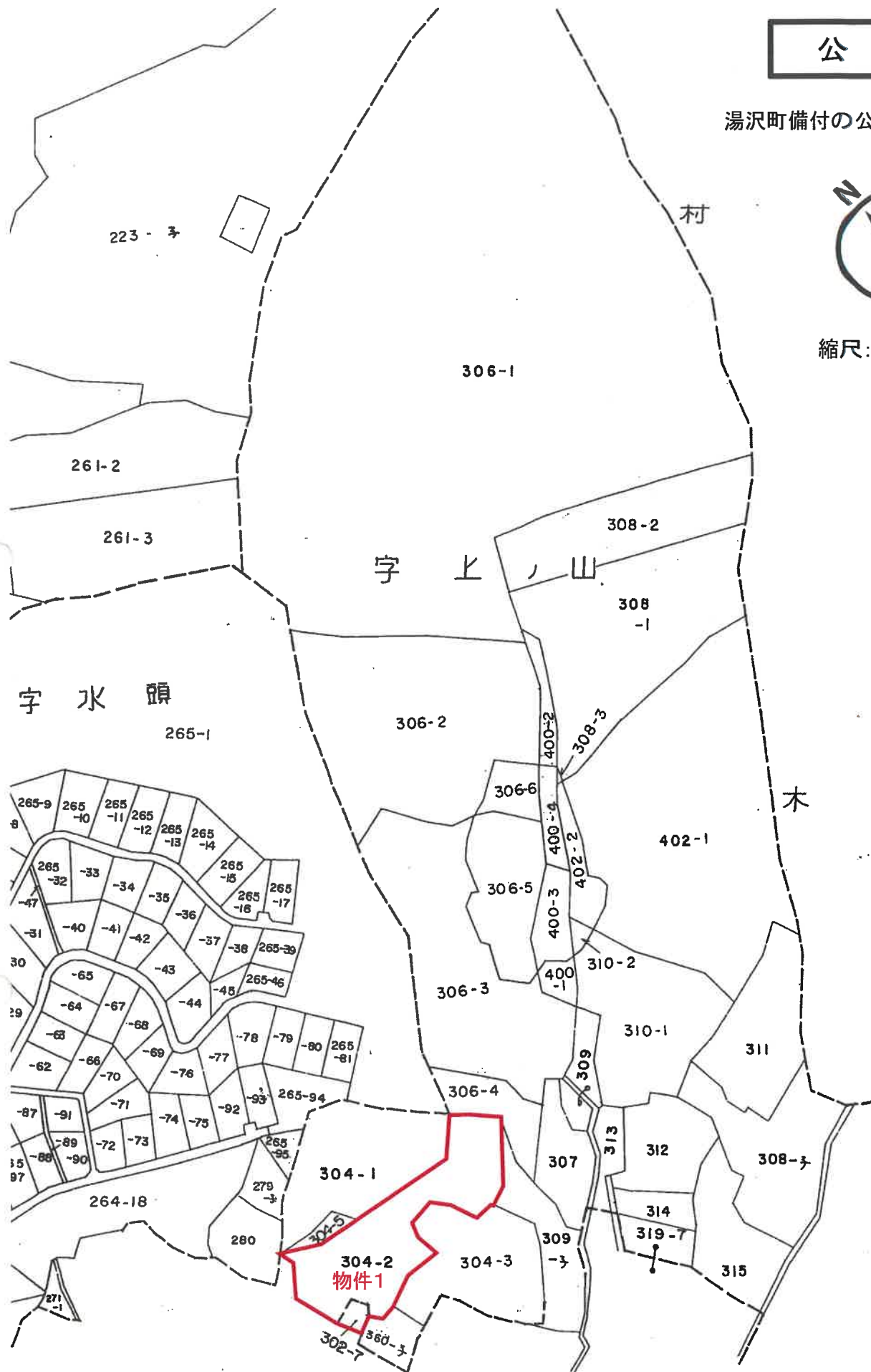
湯沢町役場作成の白図を使用

公 図 写

湯沢町備付の公図(写)を使用



縮尺:約1/3000

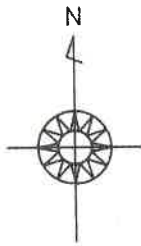


前 304-2 後・新 同一 土地積測量図

304-2, 304-3

南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 5i0312

土地の所在



字水頭

302-7

360-7

305-5

304-1

305-1

304-3

304-2

308-子

306

313-1

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

新島県土地建物調査士会

昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

縮尺 1/1000

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)

土地所在図写

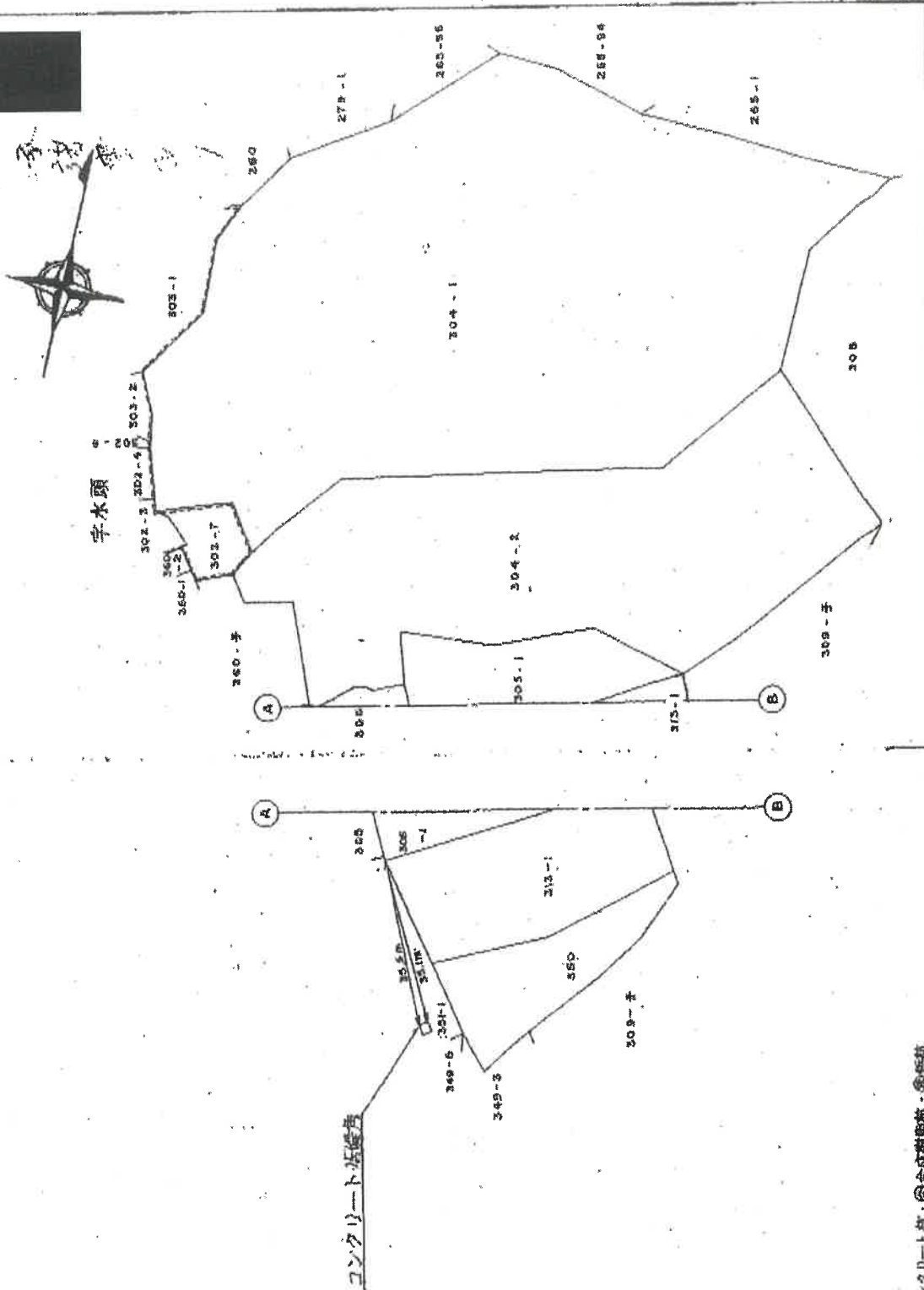
法務局備付の土地所在図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

図写測量土地所在図
後・新・一・土・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、字水頭

51030



①石瓦・②本瓦・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤短杭

作製者

申請人

縮尺 1/1000

地家屋調査士会 昭和57年10月16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

前304-2
304-2
304-3

地番
304-3

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	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	42.888	-450.785280
25	86.333	22.349	-154.453939
24	79.369	2.132	-10.568324
47	81.376	-4.400	79.032200
48	61.406	-5.498	172.818634
49	49.943	-0.743	6.522255
50	52.621	16.804	203.143556
51	62.032	24.005	649.215225
52	79.666	32.215	408.196265
53	74.703	46.923	182.843615
倍面積			3110.100895
面積			1555.0504475
地積			1555

地番 ① 304-2
4790.1147545 - (②)

地積 3235.0643070
3235

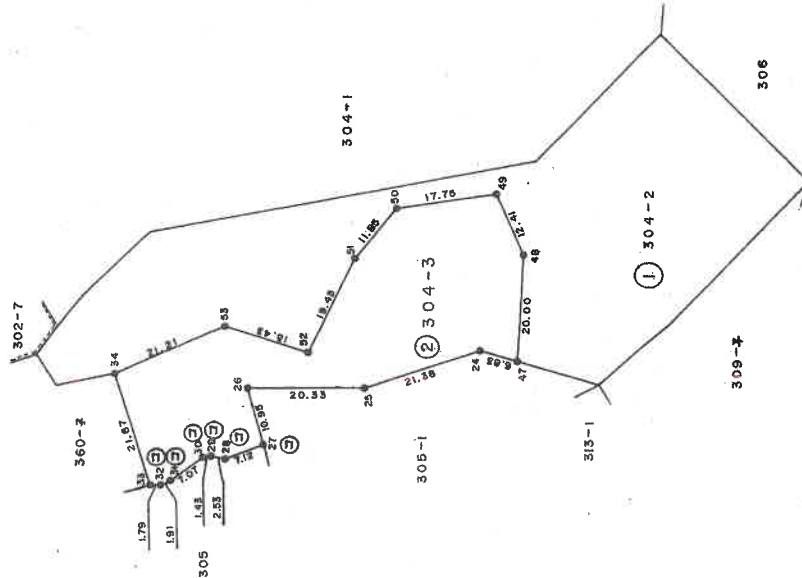
⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

申請

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 / 年 / 月 / 日登記

縮尺 1/1000



地積測量図写

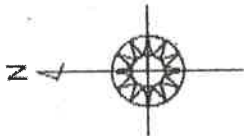
法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

後・同一

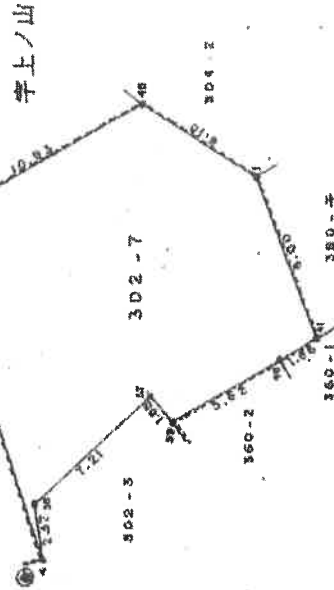
所なし

地番 302-7
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三田字水頭 510304



坐標求算表

地番	① 302-7	X_n	Y_n	$(X_n + i - X_{n-1}) Y_n$
1		80.000	60.000	-620.840000
45		74.924	78.533	-1109.575454
46		65.502	82.078	-389.551000
4		70.424	97.824	447.446826
36		70.026	95.196	461.510208
37		75.272	90.124	558.888278
38		76.223	91.388	524.580952
40		81.011	88.536	567.427224
41		82.682	87.532	-88.499807
		傳言算	算算	571.487292
				185.2436485
				185



①石坑・②金庫・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤紙杭

作製者

申請人

家屋調査士会 昭和・平成 1年10月16日登記

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

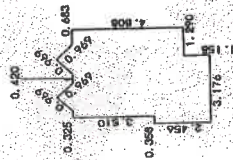
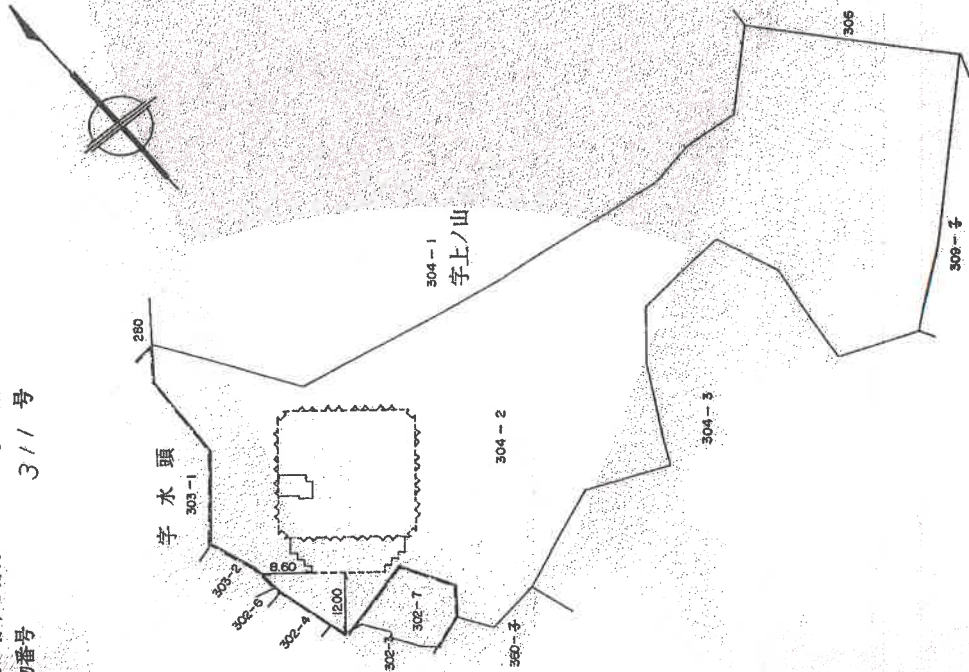
DUO404 A'311

面
区
物
建

家屋番号 大字三国304番2のう。

建物の所在
南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山304番地2

ファームビルヴィラ苗場タワー
3 階
311 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 =	5.794868
1.158 X 3.176 =	3.677809
合計	24.831756
床面積	24.83 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

昭和・平成 年月 日登記
平成 2年 11月 20日登記

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

