

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月20日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月10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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4月20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

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4623



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

-
-
- 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402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 42.60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4623



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4623



令和7年(ケ)第41号
令和7年9月17日受理
令和7年10月28日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 戸川 正 明

(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402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 42.60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4623

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4623

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物をリゾートマンションとして使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 25,800円 修繕積立金 5,160円 専有室水道料 800円 円 円	令和7年9月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2021年3月分～2025年9月分 計1,746,320円 ※上記に対し年14%の割合による遅延損害金が発生する
管理費等照会先	株式会社エンゼルコミュニティ	
その他の事項	管理員の陳述、室内にあった郵便物の宛名等から上記占有者等を判断した。室内には家具や電化製品、寝具など多くの目的外動産が存在する。なお、居間・食堂の窓の1枚に不具合があり開け閉めが困難なものがあつた。また水道の供給は停止されていた。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	符号1, 2の土地を含む一帯は法務局備付けの地図がない地域である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (管理員)	物件1は所有者代表者がリゾートマンションとして使用している。先日所有者代表者の家族が来て数日滞在していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月22日(月) 9:25-9:40	新潟地方法務局南魚沼支局	建物図面・要約書等請求
7年9月22日(月) 11:15-11:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月22日(月) 14:55-15:05	電話・FAX照会	管理会社に滞納管理費等について照会
7年9月25日(木) 13:05-13:15	湯沢町税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年9月25日(木) 13:50-14:00	物件所在地	外観調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
7年10月23日(木) 12:55-13:15	物件所在地	立入調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、合鍵を用いて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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)

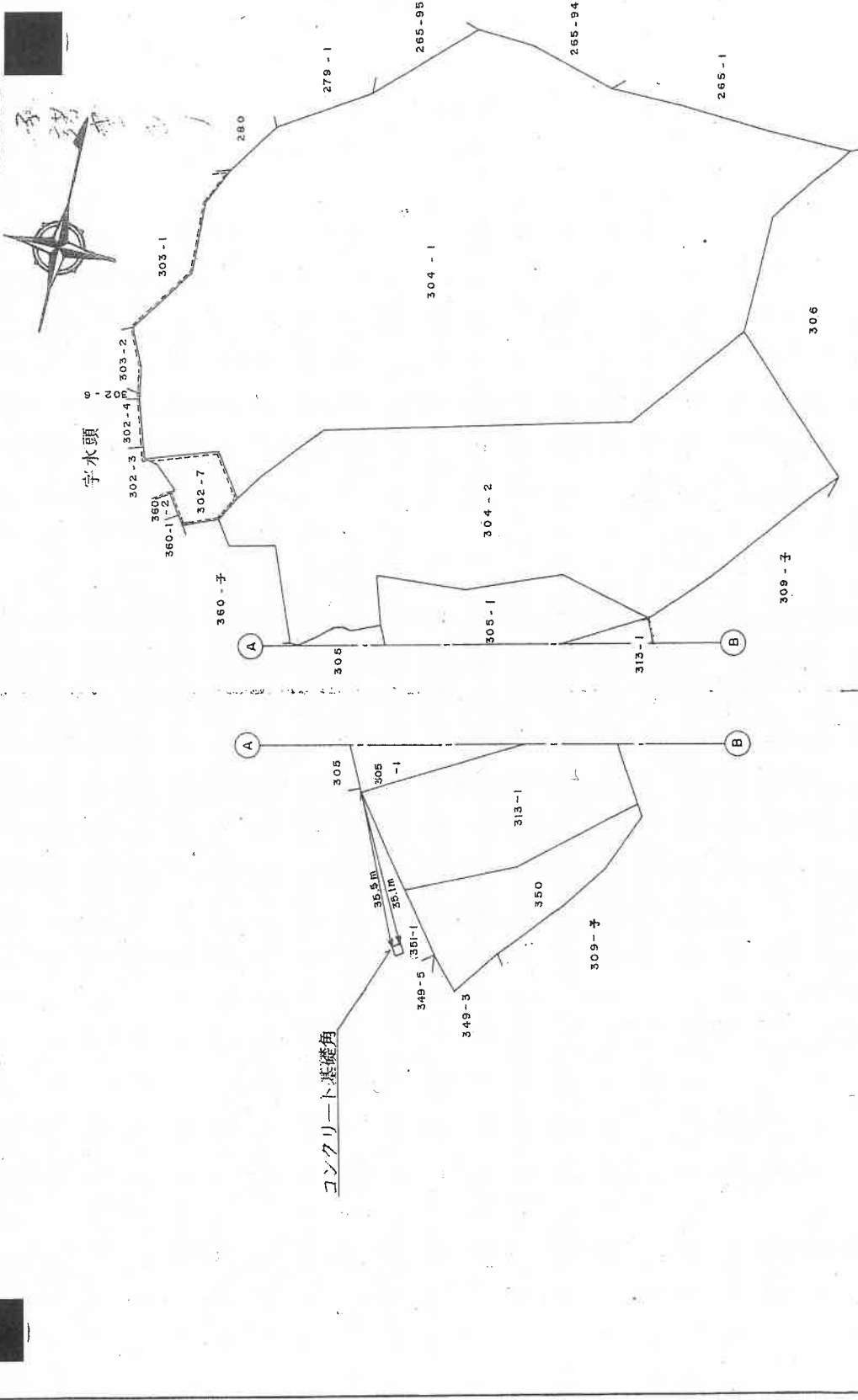
登記年月日：平成1年10月16日

新 後新同 土地積測量 図

地番 302-7, 304-1, 304-2

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三田字上ノ山, 宇水頭

510302



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

製作者

(平成元年3月27日作製)

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成()年()月()日登記

登記年月日：平成1年10月16日

後・新 同

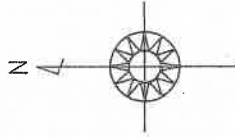
前なし

地積測量図

302-7

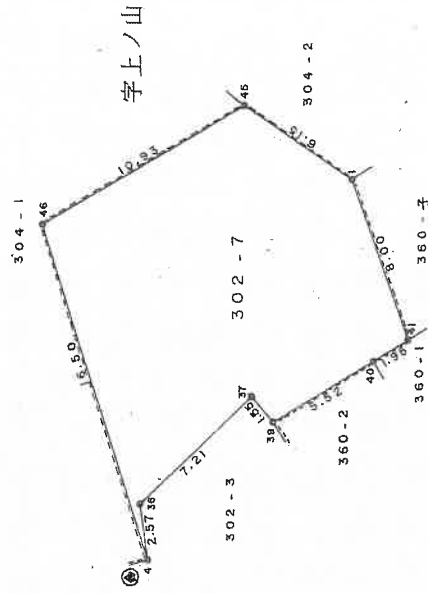
510304

南魚沼郡湯沢町大字三国字水頭



座標求積表

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})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	90.174	558.808278
39	76.273	91.369	524.360952
40	81.011	88.536	562.422224
41	82.682	87.537	-88.499907
		借面積	371.487297
		面積	185.7436485
		地積	185



字上ノ山

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

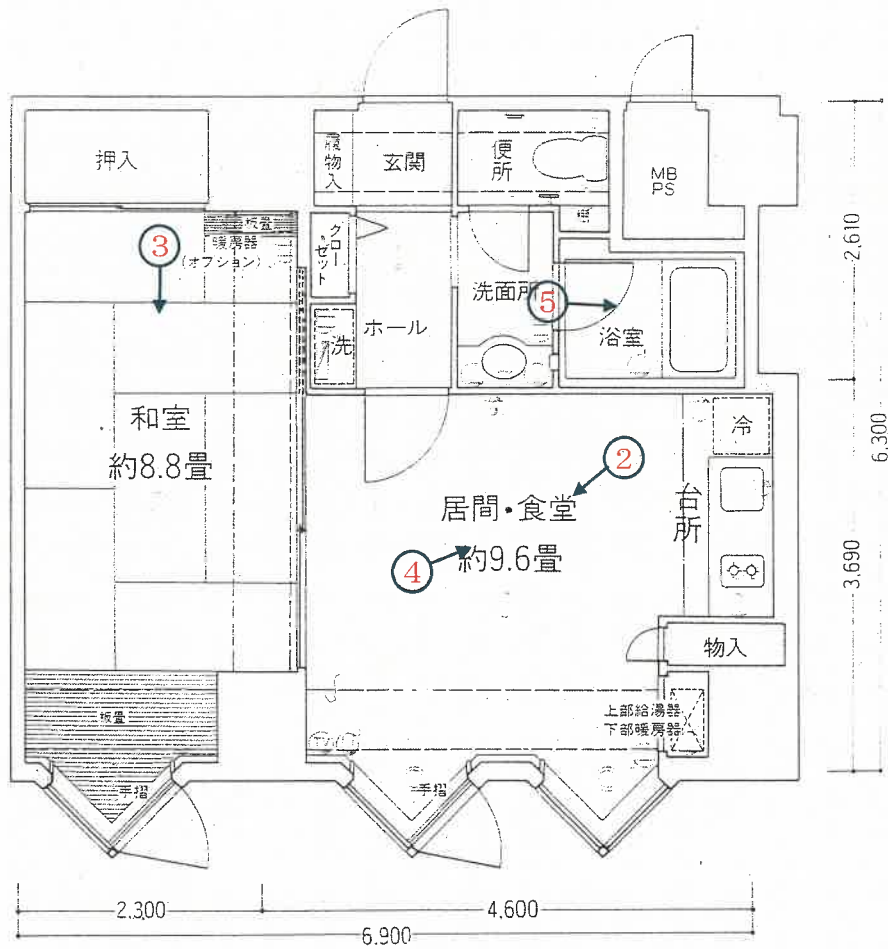
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成1年10月16日登記

縮尺

1/250

間取図



←○印は写真撮影位置, 方向

写真
1



写真
2



写真
3



写真
4



写真
5



共用部分

女子大浴場

写真
6



スポーツジム

写真
7



プール

写真
8



令和7年（ケ）第41号
令和7年10月23日 現地調査
令和7年11月10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402	
	建物の名称	402号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 42.60m ²	
	(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	6,384.94m ²	
	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	185.74m ²		
(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4623		
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4623		
	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)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>都市計画区域外</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>-</td> </tr> </table>	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	-
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4階の南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4623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概ね良好な管理状態である。
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	4階部分 402号室
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	1LDK
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 カーペット敷、畳等 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 25,800 円／月 修繕積立金 5,160 円／月 専有室水道料 800 円／月 滞 納 額 1,746,320円(2025年9月23日現在) 滞納期間は、2021年3月分から2025年9月分であり、上記滞納額に対して年14%の割合による遅延損害金が発生する。 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。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 室内は、家具や電化製品、寝具などが多数残置されている。 ・ LDK部分の窓の一枚に不具合があり、開閉が困難である。

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	42.60	1.03	350,000

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
350,000	-	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

※2025年9月分までの滞納額に加え、今後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。

第6 参考価格資料

地価調査「湯沢5-1」

所 在	:	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番12外
価 格	:	11,600円/m ²
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7年7月1日
地 積	:	260m ²
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

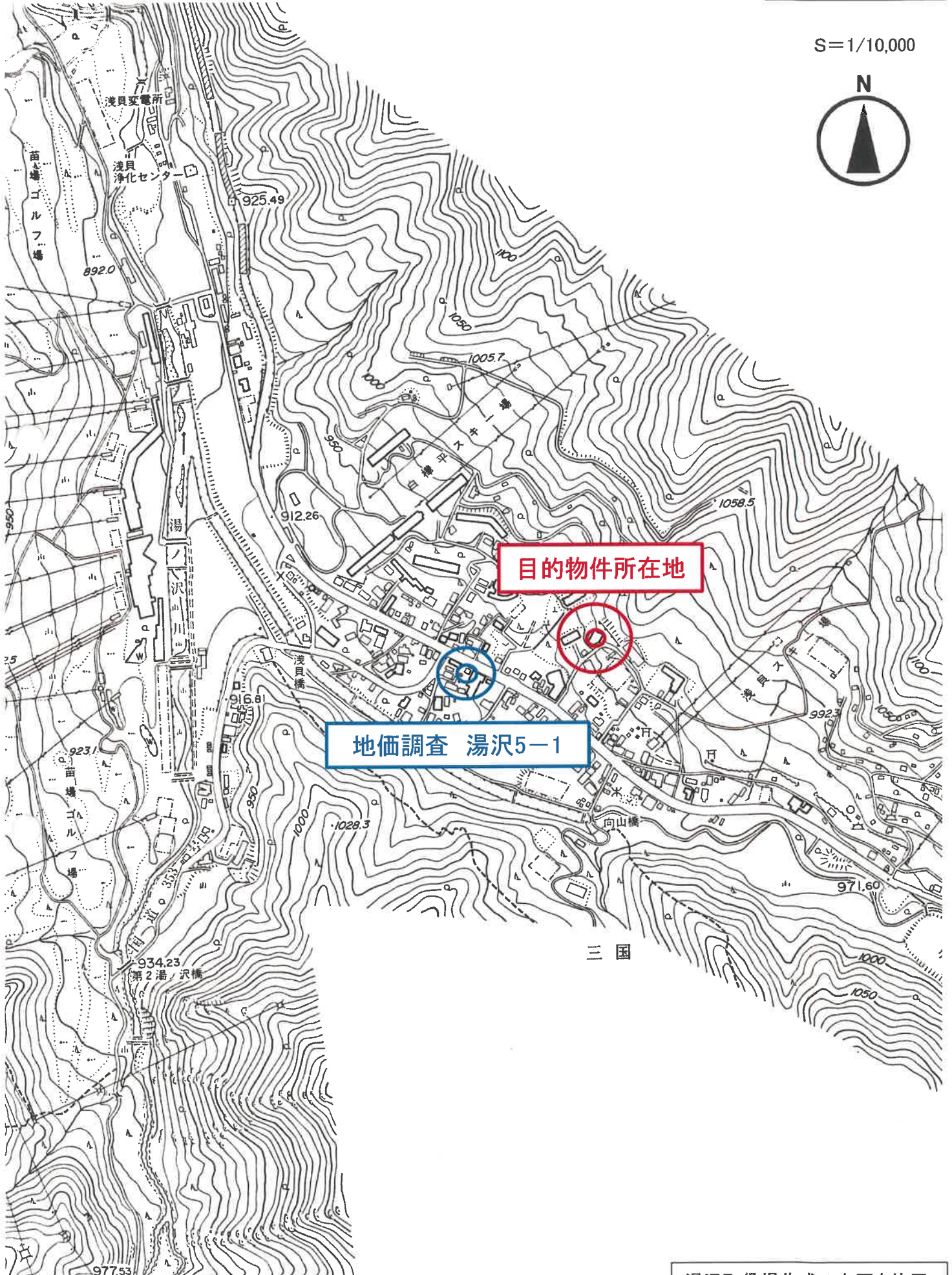
第7 附属資料

- 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

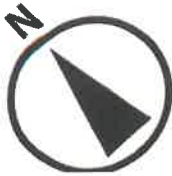
S=1/10,000



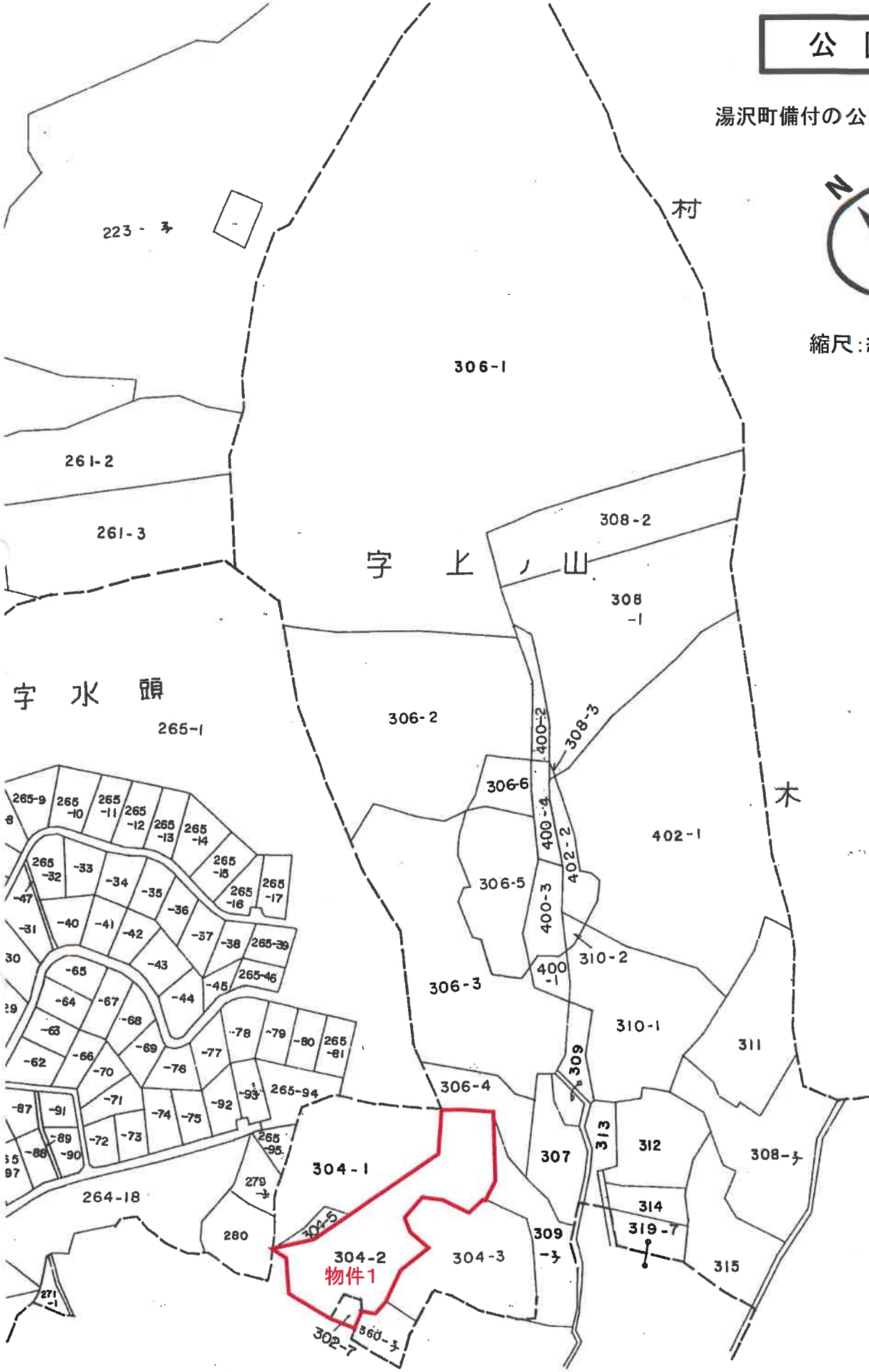
湯沢町役場作成の白図を使用

公 図 写

湯沢町備付の公図(写)を使用



縮尺:約1/3000



土地所在図写

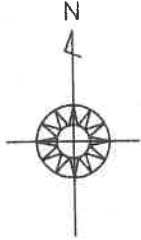
法務局備付の土地所在図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

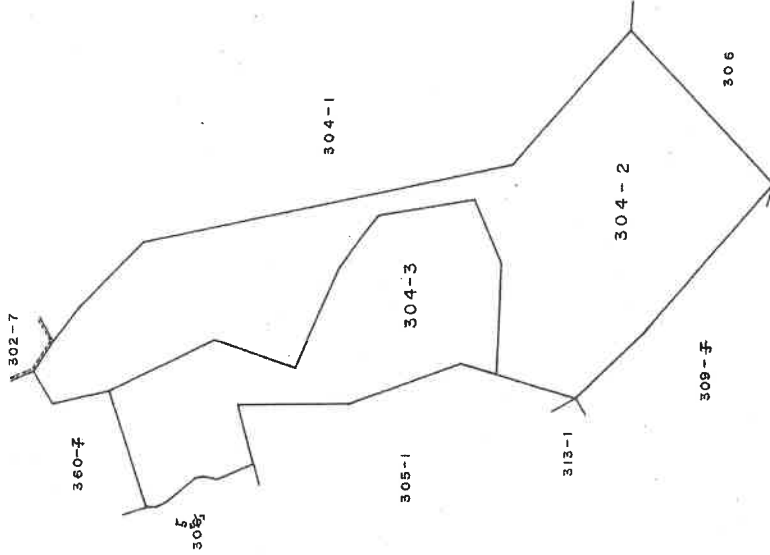
前 304-2 後・新 同一 土地積測量図

地番 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



字水頭



申請人

縮尺 1/1000

昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

屋調査士会

新潟県土地

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

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

新設土地積測量図

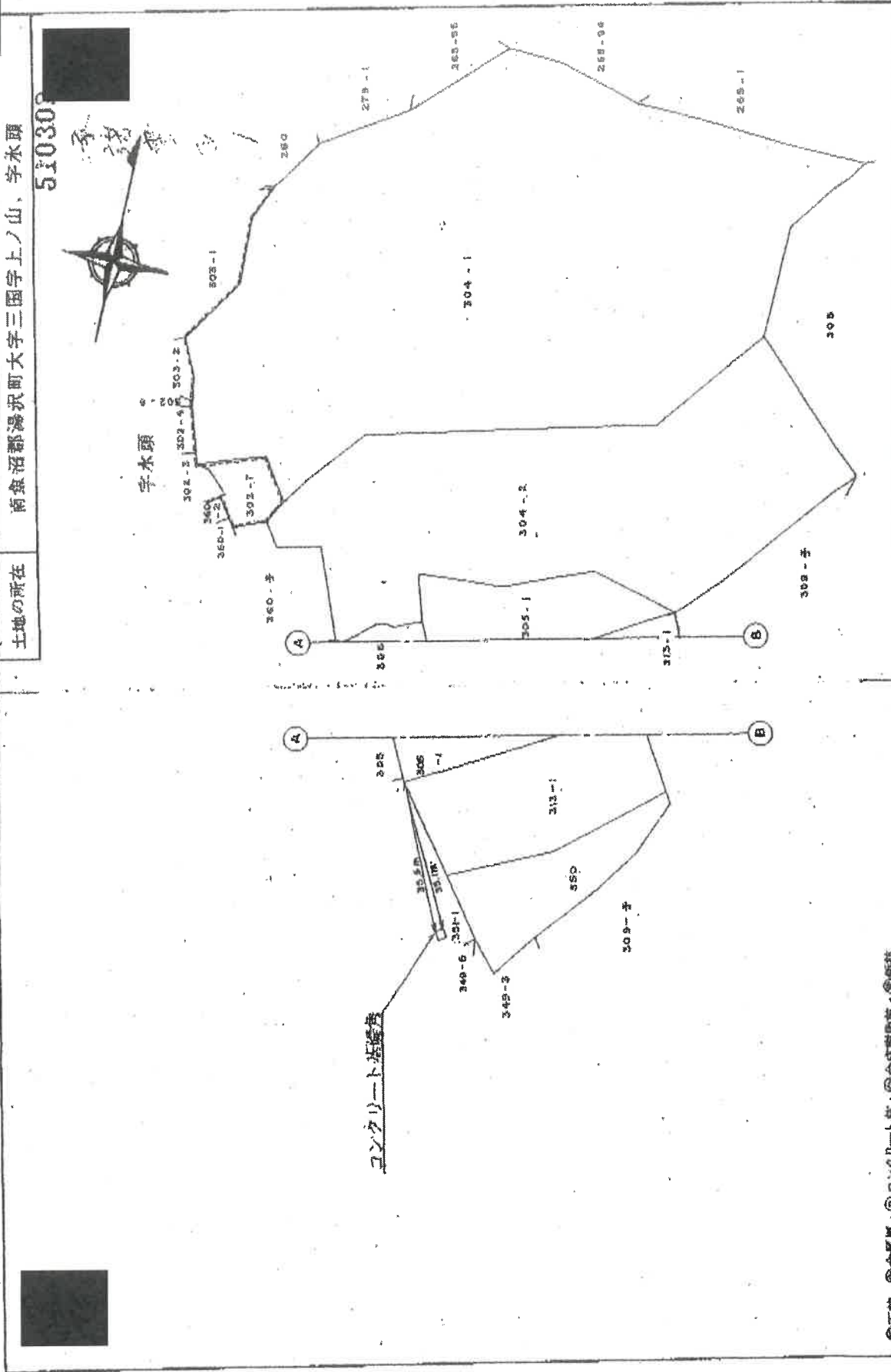
地番 508-7, 508-8, 508-9, 508-10, 508-11, 508-12

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山、字水頭

510301



字水頭



縮尺 1/1000
申請人 [Redacted]
昭和 平成 年 月 日 登記
地家屋調査士会
作製者 [Redacted]

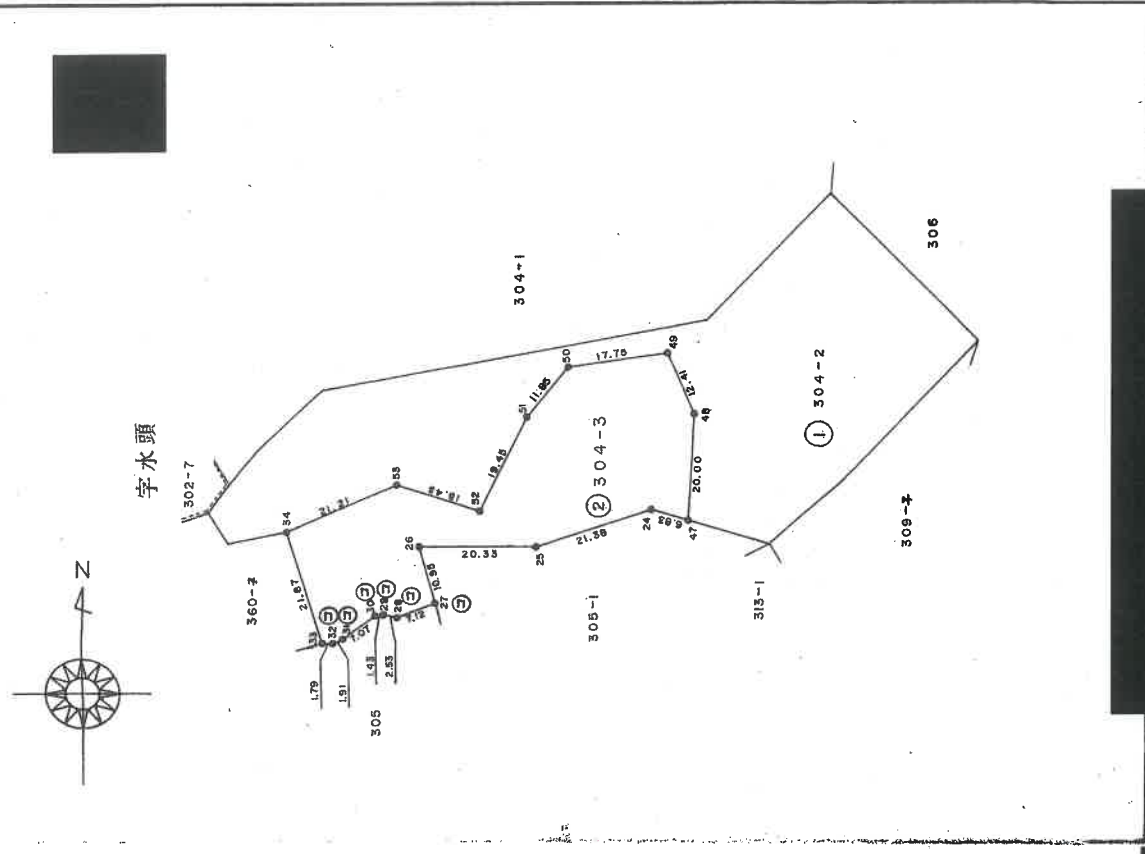
①石炭・②食糧③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

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
土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字三国字上ノ山 510313



座標求積表

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n)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	-281.907148
30	99.721	50.450	-231.666400
29	99.070	49.033	15.690580
28	99.591	46.550	-101.339350
27	96.893	39.952	-531.801072
26	86.280	42.686	-450.785280
25	86.333	22.349	-154.453939
24	79.369	2.132	-10.588324
47	81.376	-4.400	79.057200
48	61.406	-5.498	172.818634
49	49.943	-0.743	6.527255
50	52.621	16.804	203.143556
51	52.032	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

地番 ① 304-2
4790.1147545 - (②) = 3235.0643070
面積 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

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 1年11月2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

