

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月12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 7月28日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28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 6月15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土樽字居頭6304番地33

建物の名称 ホーユウリゾートパノラミック湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字土樽6304番33の1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 25.50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土樽字居頭6304番33

地 目 宅地

地 積 7193.24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 200万5574分の2975



物件明細書

令和 8年 4月17日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本部 裕也

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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 敷地につき、地番6304番2, 同番104, 同番49, 同番112, 同番34, 同番43, 6305番17を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番地33

建物の名称 ホーユウリゾートパノラミック湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字土樽6304番33の1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 25.50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土樽字居頭6304番33

地 目 宅地

地 積 7193.24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 200万5574分の2975



令和7年(ヌ)第22号
令和8年1月5日受理
令和8年1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土樽字居頭6304番地33

建物の名称 ホーユウリゾートパノラミック湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字土樽6304番33の1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 25.50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土樽字居頭6304番33

地 目 宅地

地 積 7193.24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 200万5574分の2975



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占有している <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 10,900円 修繕積立金 4,410円 給排水設備等維持費 1,000円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ※不詳～2025年12月分まで 計383,470円 ※現管理会社は前管理会社から滞納管理費について詳細な引継ぎを受けていない
管理費等照会先	株式会社サニーライフ	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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

その他の事項

■管理会社担当者によれば本件マンションの管理業務を受託した時点で前管理会社から本件物件について滞納管理費について月別・費目別の詳細な引継ぎを受けていないため、現時点で確認可能な資料に基づいて滞納管理費合計額を算出したとのことである。

■管理人の陳述及び室内にあった電気使用量のお知らせや郵便物の宛名などから占有者等を判断した。なお、室内の状況から長期間使用されていない様子が窺えた。

■要役地地役権について

本件土地（符号1）を要役地とし、6304番2，同番104，同番49，同番112，同番34，同番43，6305番17の各土地を承役地とした給排水設備の設置及び利便，通行を目的とする地役権の登記がある。

■公道に至る私道について

本件土地（符号1）より公道に至るまでの幅員6.7mの私道（6304番34外10筆）について，道路位置指定がなされている。

■符号1を含む周辺一帯は法務局に公図の備え付けがない地域である。

(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は長期間誰も使用している様子はない。

(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
8年1月5日(月) 14:30-14:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月7日(水) 11:15-11:30	電話・FAX照会	管理会社に管理費の滞納額等について照会
8年1月7日(水) 14:05-14:25	新潟地方法務局南魚沼支局	公函・要約書等請求
8年1月7日(水) 15:10-15:25	物件所在地	外観調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
8年1月7日(水) 15:45-15:55	湯沢町税務課	固定資産税課税台帳写し等請求
8年1月7日(水) 16:05-16:10	湯沢町税務課	固定資産税課税台帳写し等請求
8年1月27日(火) 11:05-11:20	物件所在地	立入調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影

(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。

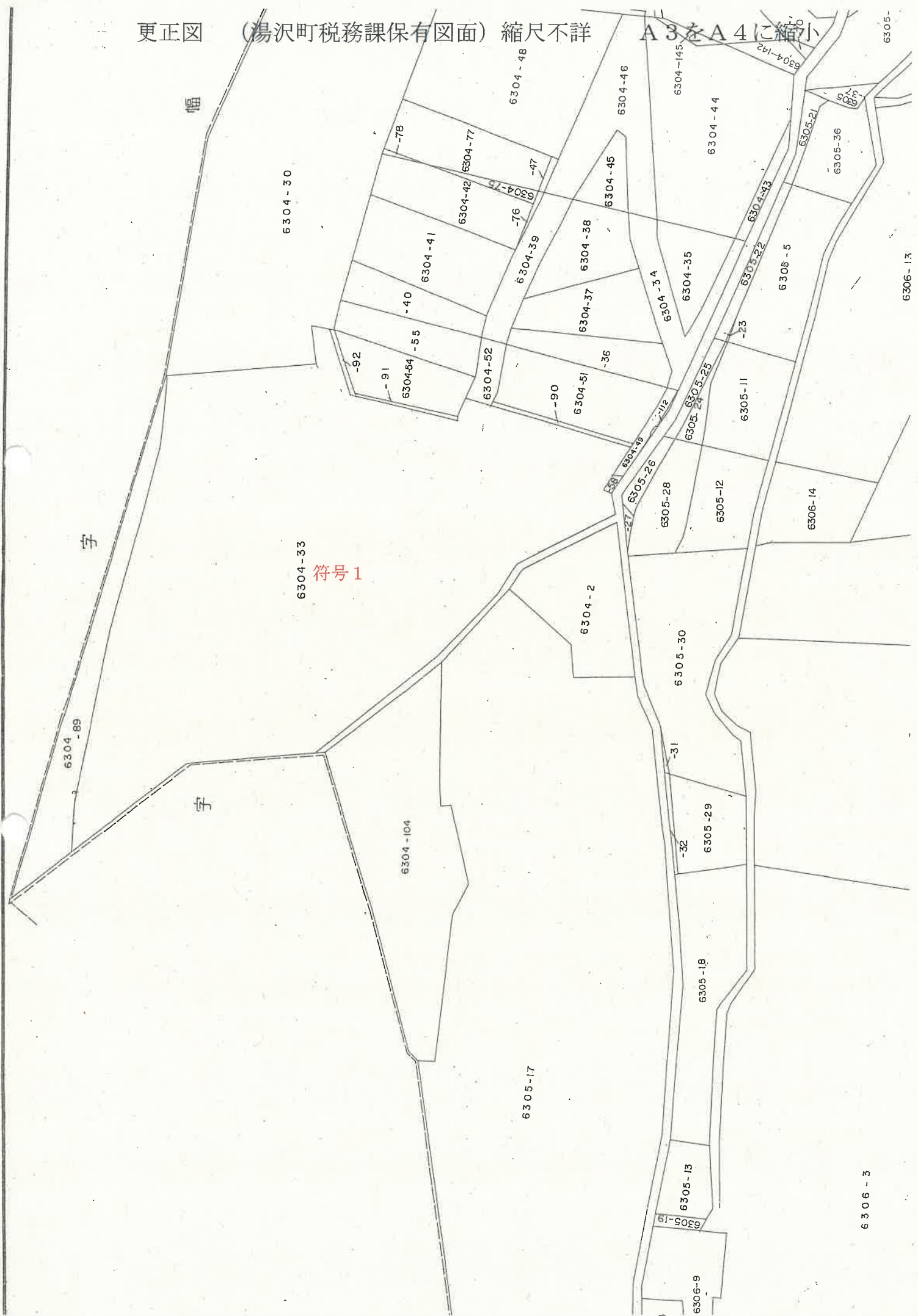
令和8年1月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、合鍵を用いて建物内に立ち入った。

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

更正図 (湯沢町税務課保有図面) 縮尺不詳

A3をA4に縮小



字

幅

字

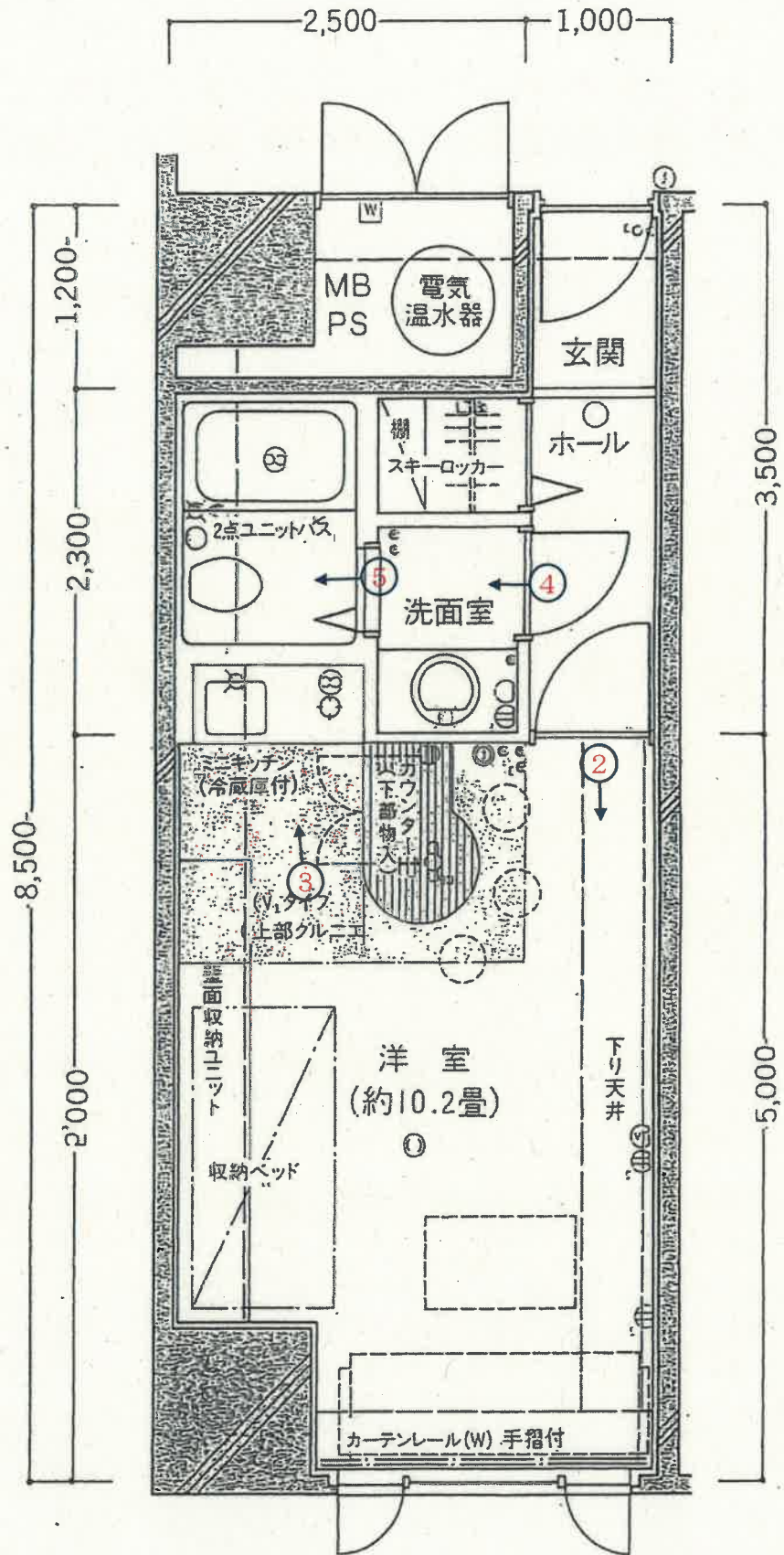
6304-33
符号1

6306-3

6306-13

6305-

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

ラウンジ

写真

6



写真

7



令和7年 (又) 第22号
令和8年 1月27日 現地調査
令和8年 2月 3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
水 野 雅 夫

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き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

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的たる土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番地33 ホーユウリゾートパノラミック湯沢</p> <p>大字土樽6304番33の1109 1109 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 25.50㎡</p> <p>1 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番33 宅地 7,193.24㎡</p> <p>1 所有権 200万5574分の2975</p>	

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	<p>目的物件はJR上越線岩原スキー場前駅の北方、道路距離約2.2kmに位置する。</p> <p>上越新幹線越後湯沢駅からは道路距離約3.5km、関越自動車道「湯沢インターチェンジ」からは道路距離約2.6km、バス停「岩原」からは約1.5kmの距離である。</p>	
付近の状況	<p>湯沢町のうち市街地から東方に位置する岩原地区に位置し、リゾートマンション、ロッジ等が多く見られる地域である。</p> <p>北東方には岩原スキー場があり、ゲレンデまで至近に位置し、利便性が高い。また南方への視界が開けており、眺望が良好である。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制</p>	<p>非線引都市計画区域 指定なし 70% 400% なし 土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域</p>
画地条件 (規模、形状等)	<p>目的物件の存する一棟の建物の敷地は、東西約100m、南北約130mの不整形の画地(公簿面積7,193.24㎡)である。北西側中央部分が幅員約7m私道(位置指定道路)からの乗入口となっている。</p> <p>地勢は概ね南西方下り傾斜である。</p> <p>法務局に公図の備え付けがない地域であるが、建物図面・各階平面図に記載された敷地の形状が、現況の地形を表しているものと判断した。</p>	
接面道路	<p>北西側中央部分が幅員約7m舗装道路(私道、位置指定道路、昭和63年5月及び12月に指定、建築基準法第42条1項5号道路)に接面している。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>本敷地権の目的である土地は、急傾斜な林地を造成したもので、概ね平坦な部分に鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建の1棟の建物(ホーユウリゾートパノラミック湯沢)が建てられ、急傾斜部分を利用して設置された地下5階の立体駐車場等が存する。</p> <p>隣接地は、西側、南側が傾斜地、崖地、北側が山林等、北東側から東側にかけて岩原スキー場のゲレンデがある。</p> <p>専有部分は一棟の建物のうち11階の西側に位置している。(別添建物図面・各階平面図写参照)</p> <p>敷地権の種類は所有権であり、割合は200万5,574分の2,975である。</p>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・本敷地権の目的である土地は、以下の土地を承役地とし、給排水設備の設置及び利便、通行を目的とする要役地地役権が設定されている。 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番2、6304番104、 6304番49、6304番112、6304番34、6304番 43、6305番17。・目的物件周辺は法務局に公図の備え付けがない地域であり、地形は建物 図面等を参照。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ホーユウリゾートパノラミック湯沢
建物の用途	居宅、総戸数461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) 平成2年11月27日新築 経過年数 新築後約35年 経済的残存耐用年数 7年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建
仕 様	外壁 アクリル系リシン吹きつけ 屋根 アスファルト断熱防水、押えコンクリート金ゴテ仕上
設 備	エレベーター 26人乗1基、17人乗2基(非常用) 駐車場 169台(屋内139台:1000円/1泊、屋外30台:無料) その他 温水プール、レストラン、カラオケルーム、コインランドリー、ビリヤードルーム、スポーツファウンテン、大浴場、スキーロッカールーム、スカイラウンジ等の施設を有している。
建物の品等	使用資材 同種のリゾートマンションと比較して中等中位の品等 施 工 同種のリゾートマンションと比較して中等中位の品等
供給処理施設	上水道 なし(井戸水) 都市ガス なし 下水道 なし(敷地内浄化槽)
管理の形態等	管 理 組 合 パノラミック湯沢管理組合 管 理 方 式 委託管理 管 理 会 社 株式会社サニーライフ 管 理 形 態 管理人が常駐(夜間含)。管理人室あり。
管理の状況	リゾートマンションとして良好な管理状態と認められる。
特 記 事 項	岩原地区の同種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。岩原スキー場への連絡通路として、4階にスノーチューブが設置されており、スキー場ゲレンデへの連絡が容易である。

(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	11階部分 1109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、杉柎化粧プリント合板、外 床 カーペット、外 内 壁 ビニールクロス、外 設 備 ユニットバス、ミニキッチン 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 10,900円/月 修繕積立金 4,410円/月 給排水設備等維持費 1,000円/月 滞 納 額 令和7年12月31日現在、383,470円の滞納がある。令和7年12月分までの額である。 備 考 現在の管理会社が前管理会社から滞納管理費について詳細な引き継ぎを受けていないとのことであり、滞納の始期と費目別の内訳は不明である。遅延損害金は年利14%である。
専有部分の 利用状況等	所有者占有と認定した。
特 記 事 項	全体として経年程度の現況である。特段の難点は見受けられない。 内装の状態は良好である。 室内には多くの動産が残されている。

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格

受命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受命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
25,000	25.50	1.05	670,000

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依然として供給過剰の状態にある。市場滞留期間は総じて長く、処分目的の物件も多く見受けられる。

岩原地区に所在する類似のリゾートマンションの取引価格は、取引目的、築年数、グレード等が異なることにより幅広い範囲にわたるが、概ねの中心価格帯は専有面積1㎡当たり15,000円～60,000円の範囲と認められる。

一方、受命物件の存するマンションは、岩原スキー場に近接する利点を有しており、共用施設（大浴場、温水プール等）の水準及び管理状況等は概ね平均的である。そこで当該マンションの特性、近時の取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡あたりの単価水準を上記の通り査定した。

イ 専有面積

登記面積を採用。

ウ 個別格差率

受命物件の存する階層、位置（開口部の向き）、規模、維持管理状況等を考慮して判定。受命物件は階層と眺望で優り、総合的に+5%と査定した。

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
670,000	—	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 (※)

現在の管理費・修繕積立金等の滞納額・遅延損害金及び今後6ヶ月程度で発生すると見込まれる滞納額・遅延損害金が、その他の控除減価修正を行う前の評価額を上回る結果となった。

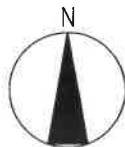
従って本件では備忘価格として10,000円を評価額とする。

第6 附属資料の表示

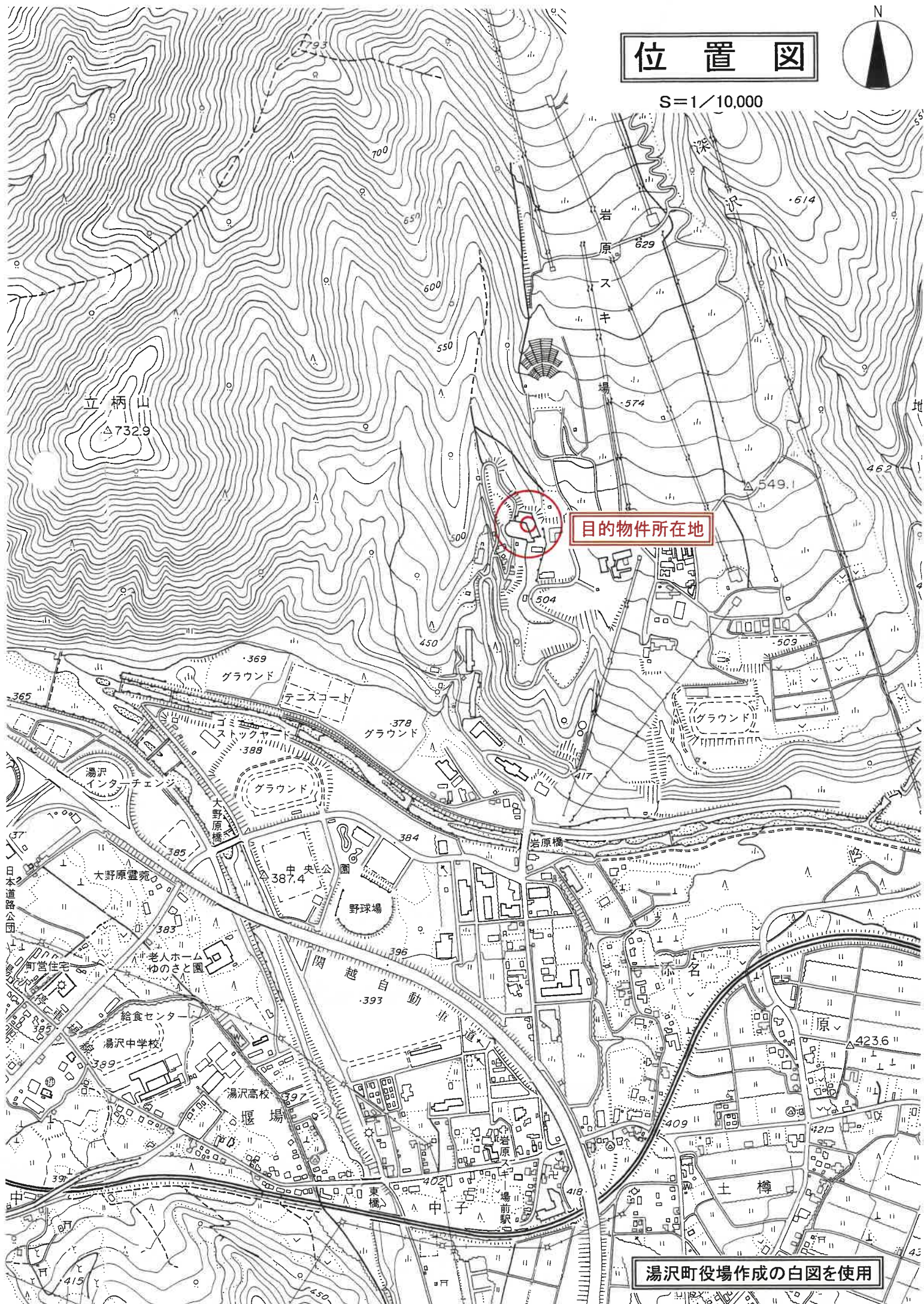
- 1 位置図
- 2 更正図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図（注：物件1はパンフレット掲載図面の反転タイプになる）
- 5 一棟の建物の11～12階平面図

以 上

位置図



S=1/10,000



目的物件所在地

湯沢町役場作成の白図を使用

登記年月日：平成2年12月14日

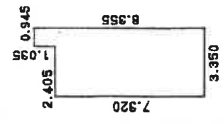
建物図面・各階平面図写

家屋番号 大字土樽6304番 33の1109
 建物の所在 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番地33

616614

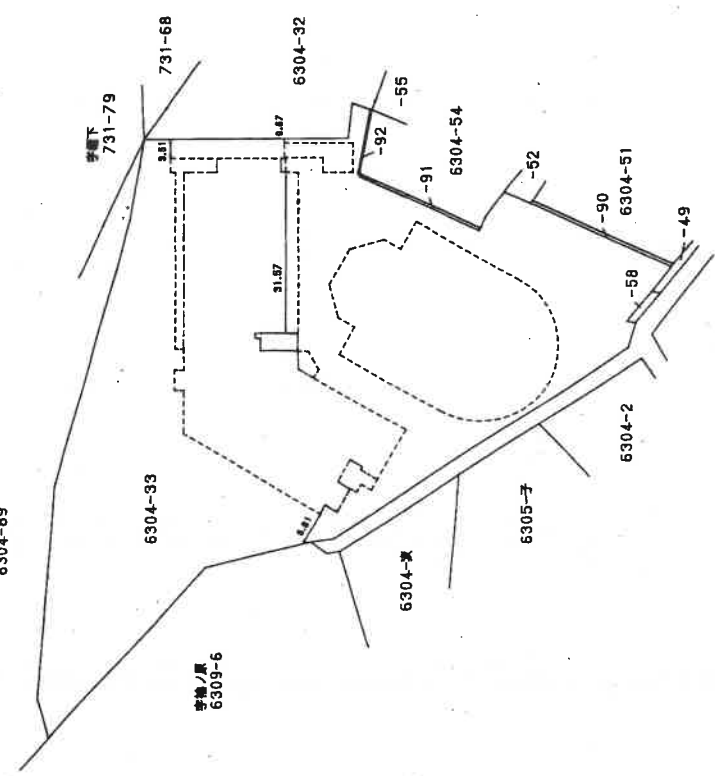
(建物の存する部分11階)

建物番号 1109



求積表

2.405 x 7.320 =	17.604500
0.945 x 8.355 =	7.895475
計	25.500075
床面積	25.50 m ²



(日原集)

製者	申請人	縮尺 1/1000
		縮尺 1/250

昭和・平成 年月 日 登記 平成2年12月14日

(日本土地家産調査士連合会用紙)

(日原集12)

建物間取図 物件1専有部分

販売時のパンフレット掲載図面を使用し評価人作成 S=1/約50

注：物件1はパンフレット掲載図面の反転タイプになる。

