

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 8 月 31 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 10 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 8 年 9 月 30 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 8 年 9 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 3 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湯沢字中間沢2513番地3

建物の名称 シャルマン湯沢アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢2513番3の406

建物の名称 406号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 31.43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湯沢字中間沢2513番3

地 目 宅地

地 積 1016.58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 34万27分の3143



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 13 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。

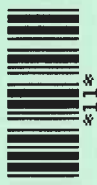
5 その他買受けの参考となる事項

【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湯沢字中間沢 2 5 1 3 番地 3

建物の名称 シャルマン湯沢アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢 2 5 1 3 番 3 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 1 . 4 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湯沢字中間沢 2 5 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 1 6 . 5 8 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 3 4 万 2 7 分の 3 1 4 3



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月27日受理
令和8年4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 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湯沢字中間沢 2 5 1 3 番地 3

建物の名称 シャルマン湯沢アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢 2 5 1 3 番 3 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 1 . 4 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湯沢字中間沢 2 5 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 1 6 . 5 8 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 3 4 万 2 7 分の 3 1 4 3

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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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リゾートマンション（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> ☐ のとおり 管理費 19,750円 修繕積立金 9,180円 下水道使用料 1,650円 上水道使用料 1,100円 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2021年8月分～2022年3月分 計 2,233,502円 ※上記は年14.6%の割合による遅延損害金を含む </td> </tr> </table>		☐ のとおり 管理費 19,750円 修繕積立金 9,180円 下水道使用料 1,650円 上水道使用料 1,100円	令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2021年8月分～2022年3月分 計 2,233,502円 ※上記は年14.6%の割合による遅延損害金を含む
☐ のとおり 管理費 19,750円 修繕積立金 9,180円 下水道使用料 1,650円 上水道使用料 1,100円	令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2021年8月分～2022年3月分 計 2,233,502円 ※上記は年14.6%の割合による遅延損害金を含む			
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー関東北信越支店			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
敷地権	符号1			
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

■室内には過去の所有者である亡A宛ての郵便物が複数存在する他に占有者を示す物は見当たらなかった。その事実と管理員の陳述から占有者等を判断した。なお、室内の状況は、家具や寝具、衣類、電化製品などの動産類が多数残置されており、前事件で立入調査した令和7年3月24日当時と変動は無かった。

■管理会社によれば管理費等の滞納額で特定承継人行使できない債権として2021年10月分の上下水道使用料44円がある。

■隣地所有者等

1	2513番6	宅地	93.71㎡	所有者	シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人
2	2516番9	同上	23.96㎡	所有者	同上、シャルマン湯沢日新会管理組合法人 持分各2分の1
3	3407番5	同上	6.82㎡	所有者	同上
4	3407番2	墓地	26㎡	所有者	南魚沼郡湯沢町

(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
■ B (管理員)	物件1は過去の所有者であるAが死亡してから誰も使用していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月30日 (月) 9:10-9:40	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
8年3月30日 (月) 10:15-10:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月30日 (月) 15:40-15:50	電話・FAX照会	管理会社に滞納管理費等について照会
8年4月1日 (水) 12:50-13:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年4月1日 (水) 16:10-16:15	電話照会	管理員に占有関係等調査
8年4月6日 (月) 13:20-13:40	物件所在地	立入調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
8年4月6日 (月) 13:45-13:55	湯沢町税務課	固定資産税課税台帳写し請求

(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4月6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、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。

☐

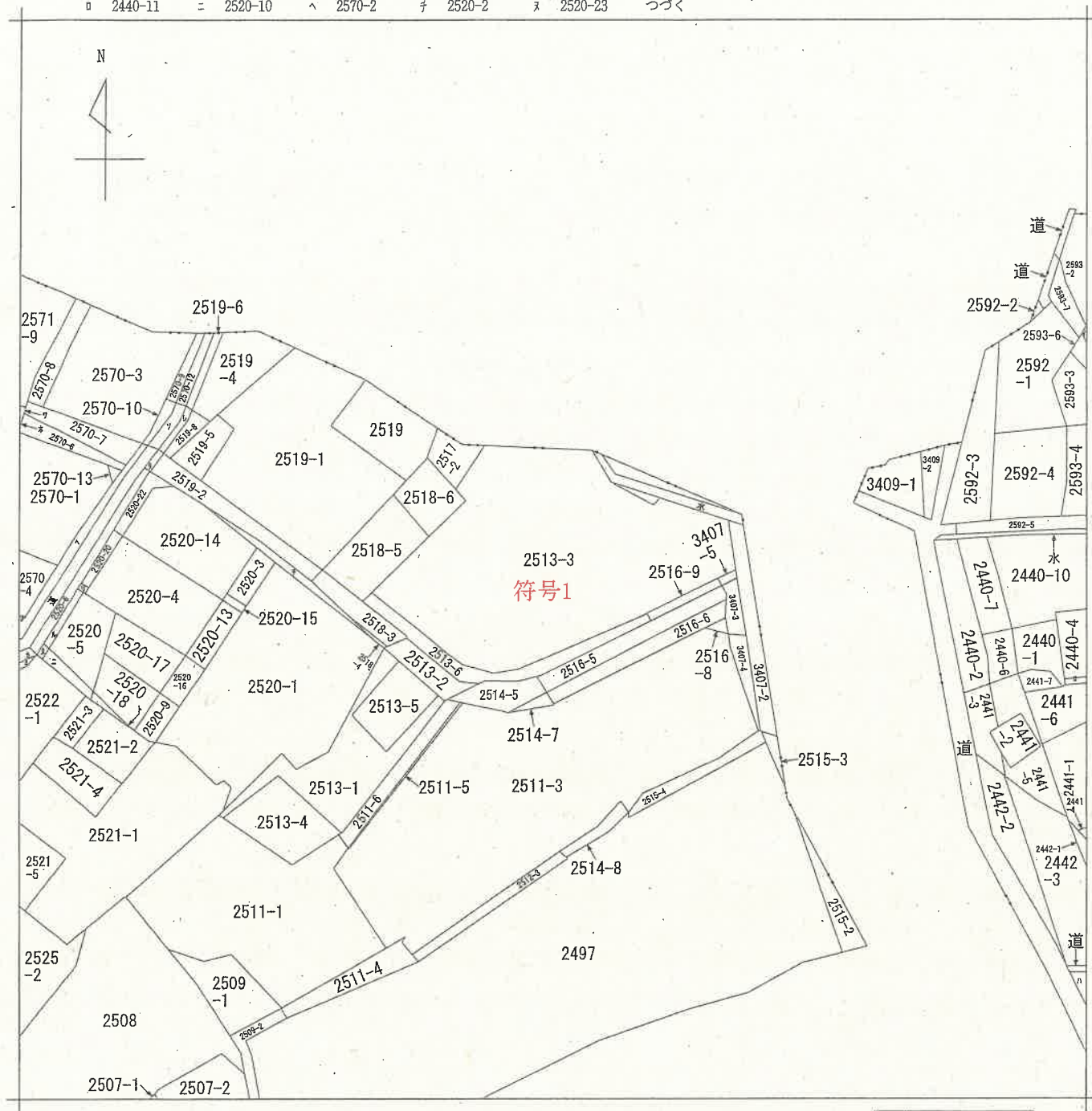
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

イ 2593-7 ハ 3411 ホ 2569-2 ト 2520-19 リ 2520-21 ル 2520-24
 □ 2440-11 ニ 2520-10 ヘ 2570-2 テ 2520-2 ス 2520-23 ヲ つづく



請求部	所在	南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢				地番	2513番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項	

登記年月日：平成3年2月22日

各階平面図

家屋番号

大字湯沢2513-3-406

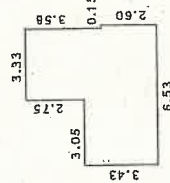
建物図面

603450

建物の所在

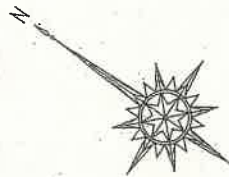
南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2513番地3

1階



求積表	
3.05 x 3.43 =	10.4615
3.33 x 6.18 =	20.5794
0.15 x 2.60 =	0.3900
合計	31.4309
床面積	31.43 m ²

印は写真撮影位置、方向



物件1

符号1

道路

1

建物の存する部分 6階

製作者

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

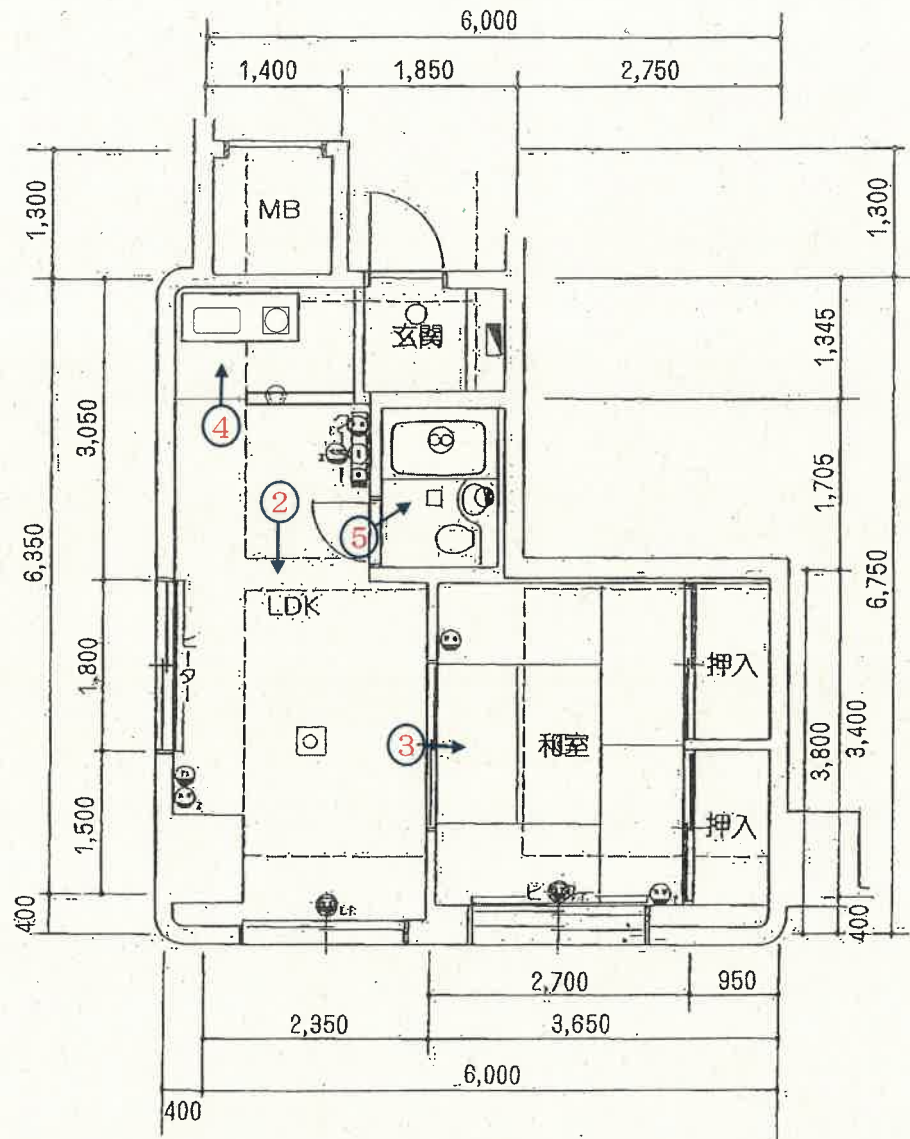
申請人

縮尺

1/500

昭和・平成3年2月22日登記

間取図



←○印は写真撮影位置，方向

マンション図面集より

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写 真

5



共用部分

エントランスホール

写 真

6



男子浴室

写 真

7



乾燥室

写 真

8



令和8年(ケ)第10号

令和8年4月6日 現地調査

令和8年4月15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

草間 格

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

(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	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢 2 5 1 3 番地 3 シャルマン湯沢アネックス (専有部分の建物の表示) 大字湯沢 2 5 1 3 番 3 の 4 0 6 4 0 6 号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 6 階部分 31.43㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢 2 5 1 3 番 3 宅地 1,016.58㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 34万27分の3143	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 上越新幹線・上越線「越後湯沢駅」の北西方約250m（道路距離、以下同じ）に位置する。 当該駅東口にある最寄バス停「湯沢駅前」の西方（駅構内経由）、約450mに位置する。												
付近の状況	J R 越後湯沢駅西口の駅前通り沿いに旅館、飲食店、土産物店、リゾートマンション等が建ち並ぶ温泉街の商業地域である。南西側背後は山麓（傾斜地）にあたり、冬期は「一本杉スノーパーク（リフト営業なし）」がオープンする。駅構内の商業施設「C o C o L o 湯沢・がんぎどおり」や温泉街は、国内外の観光客により現在、新型コロナウイルス感染拡大前の集客を上回る程の賑わいを見せている。												
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別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>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>指定建ぺい率 80%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>指定容積率 400%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>準防火地域</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>土砂災害警戒区域（後記「特記事項」参照）</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	指定建ぺい率 80%	容積率	指定容積率 400%	防火規制	準防火地域	その他の規制	土砂災害警戒区域（後記「特記事項」参照）
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	商業地域												
建ぺい率	指定建ぺい率 80%												
容積率	指定容積率 400%												
防火規制	準防火地域												
その他の規制	土砂災害警戒区域（後記「特記事項」参照）												
画地条件 （規模、形状等）	北東側が県道に、南東から南西側にかけて後記マンション管理組合法人所有地（現況歩道）を介して町道にいずれも等高に接面する、北東側間口約9m、奥行（最長）約52m、やや不整形の北東向き下り緩傾斜地である。具体的な形状は建物図面の形状に近似するものと考えられる。現況地積については登記地積と概ね一致するものと認定した。												
接面道路	北東側が幅員約11m舗装県道「湯沢温泉線」に接面し、南東から南西側にかけて下記マンション管理組合法人所有地（現況歩道）を介して幅員約4～4.5m舗装町道「滝沢3号線」に接面する。 【マンション管理組合法人所有地の概要】 2513番6 宅地 93.71㎡ 所有者シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人 2516番9 宅地 23.96㎡ 共有者シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人（持分2分の1） 共有者シャルマン湯沢日新会管理組合法人（持分2分の1） 3407番5 宅地 6.82㎡ 共有者シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人（持分2分の1） 共有者シャルマン湯沢日新会管理組合法人（持分2分の1） 県道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。町道は湯沢町建設課によると同法第42条2項の道路に該当するとのことであるが、接道部分は幅員4m以上を有し、セットバックは不要と考えられる。												

土地の利用状況 及び 隣地の状況等	敷地は目的物件の属するマンション「シャルマン湯沢アネックス」の敷地及び通路等に利用されている（添付の「敷地配置図」参照）。 北から北西側にかけて旅館の敷地に接する。
特記事項	土砂災害警戒区域 敷地全体が土砂災害警戒区域「大久保沢」に属する。 但し、湯沢温泉街において当該区域指定は稀なものではなく、また区域内では警戒避難体制の整備が自治体により行われているため、実害や価格形成上の影響は殆どないと考えられる。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルマン湯沢アネックス	
建物の用途	居宅・店舗	総戸数58戸（居宅56戸、店舗2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2年12月10日新築 約35.5年 14.5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建（登記記載）	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根(アスファルト防水絶縁工法コンクリート金ゴテ押え) 吹付タイル、一部磁器質タイル
設 備	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有り（9人乗り1基） 屋内（1階）約12台 ※ 1千円/泊 月極の場合、月額1万円/台 月極は定住者又は10日以上宿泊の者のみ ※ 自由に24時間入出庫が可能 但し、料金支払等のフロント対応はAM8:00～PM5:00 ※ 駐車区画は自由(契約者は駐車区画を確保できない) 契約者であっても空いていなければ駐車不可 なし 融雪（入口付近等）、自動火災報知機等防災設備 避雷針、防犯カメラ、オートロック スキーロッカー（無料、27戸分、先着順） コインランドリー（洗濯機1台、乾燥機1台） 温泉大浴場（無料、AM8:00～PM11:00、清掃時間あり） 各戸専用メールボックス

建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	有り 無し 有り
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有り 名称(シャルマン湯沢アネックス管理組合法人) 委託 (全部委託) 株式会社東急コミュニティー関東北信越支店 管理員 有り 管理人室 有り ※隣接のシャルマン湯沢にある 駐在状況 日勤 (AM8:00~PM5:00、年中無休)
管理の状況	普通	
特記事項	大規模修繕 平成27年に温泉大浴場のろ過器の更新工事、平成30年にエレベーター更新の工事が実施されている。	

(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	4階 (406号室) ※登記記載上は6階 主要開口部の方位：北東向き ※南東側は壁面が近く視界が開けていない	
現況床面積	31.43㎡(登記面積) (※壁芯面積 36.91㎡)	
間 取 り	1LDK バルコニー無し	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス、合板目透し等 フローリング、畳、長尺塩ビシート等 ビニールクロス等 電気、給排水、給湯(電気温水器) 暖房(電気暖房) テレビアウトレット(地デジ、BS対応) 電話アウトレット、電気コンロ、インターホン等 ※インターネット光回線なし(戸別にモバイルWi-Fiルーター等の契約が必要)

維持管理の状態	やや劣る 室内の状況等から過去に使用されていた頃は頻度多く使用されていたものと考えられ、概ね経年相応の損耗程度と判断される。 LDKの床（フローリング）の一部に摩耗、表面の剥離が認められる。		
管 理 費 等	管理費	月額	19,750 円
	修繕積立金	月額	9,180 円
	下水道使用料	月額	1,650 円
	上水道使用料	月額	1,100 円
	合計	月額	31,680 円
	令和8年3月31日現在、計2,233,502円（年14.6%の割合による遅延損害金を含む）の滞納がある。 これは上記管理費等の令和3年8月～令和8年3月分である。		
専有部分の利用状況	建物所有者が本建物をリゾートマンション（空き家）として占有している。室内の状況等から相当の長期間使用されていないと推定される。なお、以前の事件で立入調査した令和7年3月24日当時と内部の利用状況に変化は認められない。 室内はユニットバス以外の全てのスペースに家具、家電、衣類、寝具、調理器具、生活雑貨等の動産が大量に残置されている。		
特記事項	1. 窓からの眺望 北東側の視界がひらけており、上越新幹線高架、駅東口側、その向こうに飯土山などの山々が確認できる。当マンションの壁面により東側の視界がやや遮られる。 2. ペット飼育 原則禁止であり、ペットを連れてくる場合、他の利用者の迷惑にならない様にしなければならない。 3. 民泊使用 民泊及びこれに類する利用は禁止されている。		

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基準階部分（3階部分）における基準室（南西向き中間部屋）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。

基準室の単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
16,000	31.43	0.87	440,000

ア 基準室の単価水準

湯沢町のリゾートマンションは、バブル崩壊以降、法人（保養所）需要の低下、レジャーの多様化等によりマンション在庫を市場に多く抱える供給過剰の状況が長く続き、マンション価格は低水準で推移した。しかし、感染症収束後の現在、居住やワーケーション、投資等の購入目的が増え、価格の手頃さもあり、リゾートマンション需要は回復し、一部に価格が大きく上昇しているマンションも見られる。

越後湯沢駅付近においては昭和54年～平成4年にかけてマンション開発が進められた。湯沢町中心部に存しアクセスが良く利便性も高いため価格は安定し、価格上昇傾向のマンションもある。取引目的、築年、グレード、館内施設等により取引される価格帯は一部の超高額物件を除き専有面積1㎡当たり10,000～200,000円程度と幅広い。

目的物件の存するマンションは平成2年に建築されたやや後期の開発物件である。スノーパークや駅に近い好立地にあるが、館内施設や駐車場がやや少なく、比較的手頃な流通価格となっている。よって、当該マンションの特性、取引価格、売り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

登記面積による。

ウ 個別格差率

目的物件の階層、位置、眺望、間取り、維持管理状態（長期不使用と推定等）等を考慮して上記のとおり査定した。

2 評価額

1 で求めた敷地権付建物の価格に対し、下記イ～オの事項を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	敷地権付建物の価格 (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
1	440,000	—	0.70	0.70	(※)	10,000

イ 占有減価率

必要なし。

ウ 市場性修正率

相当量の残置物があることを考慮して、－30%の市場性修正を施した。

エ 競売市場修正率

前記第2の1のとおり、評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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。

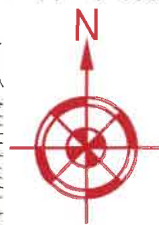
従って、本件では備忘価格として10,000円を評価額とする。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 敷地権の目的である土地の公図写
- 3 建物図面写
- 4 敷地配置図
- 5 2階～屋上平面図
- 6 建物間取図

以上

位置図



目的物件所在地

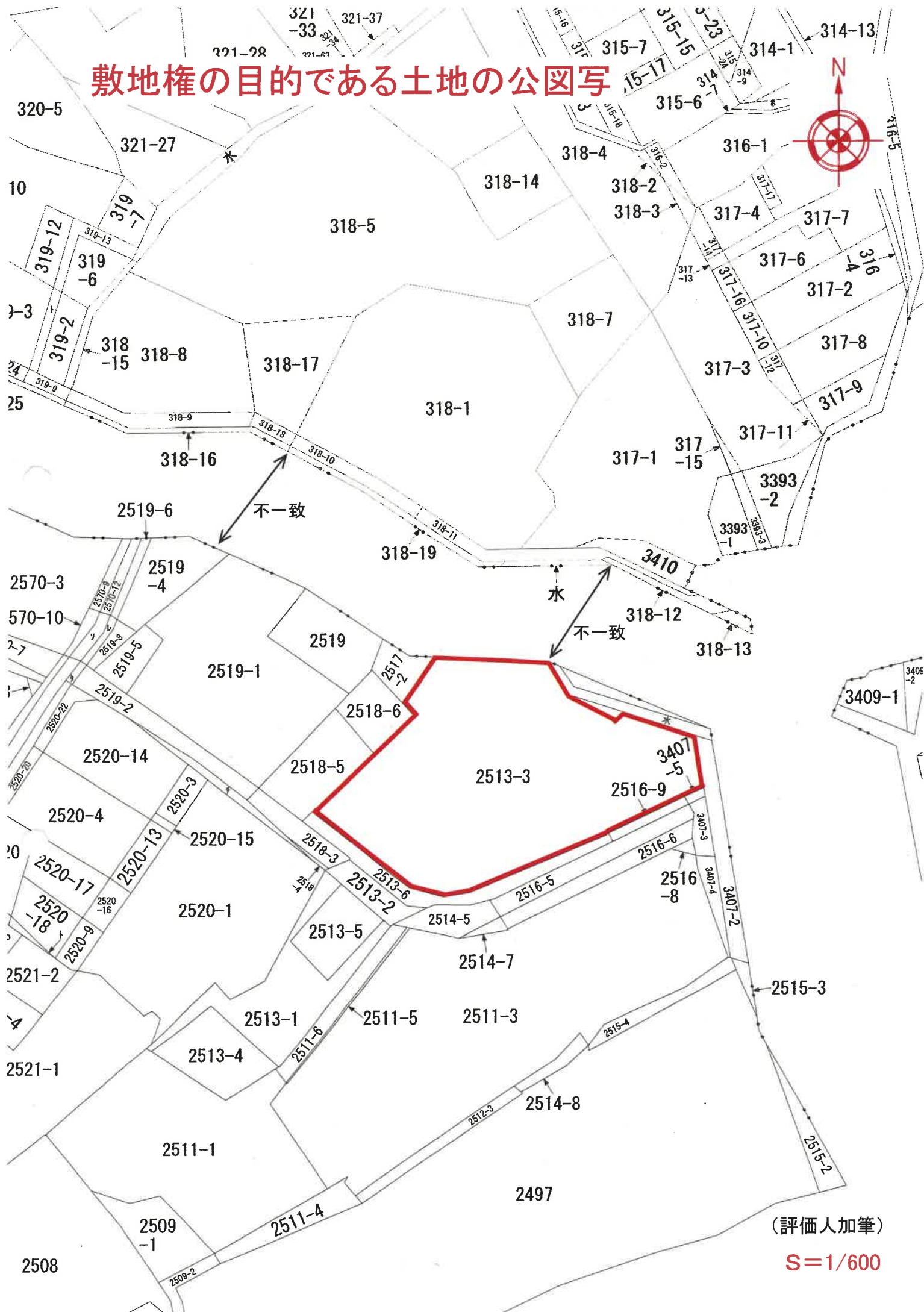


S=1/10,000

(湯沢町白図を使用)

(A590.2)

敷地権の目的である土地の公図写



(評価人加筆)

$$S = 1/600$$

建物図面写

登記年月日：平成32年2月22日

603450 面

各階平面図

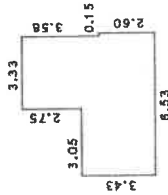
家屋番号

大字湯沢2513-3-406

建物図面

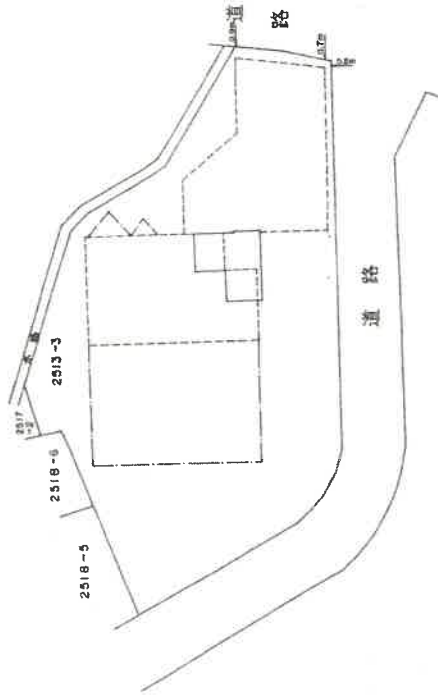
建物の所在
南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2513番地3

1 階



求積表

3.05 x 3.43 =	10.4615
3.33 x 6.18 =	20.5794
0.15 x 2.60 =	0.3900
合計	31.4309
床面積	31.43 m ²



建物の存する部分 6 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和・平成32年2月22日登記

新潟県土地家屋調査士会

(A3判をA4判に縮小)

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。

(新潟地方裁判所南魚沼支部管轄)

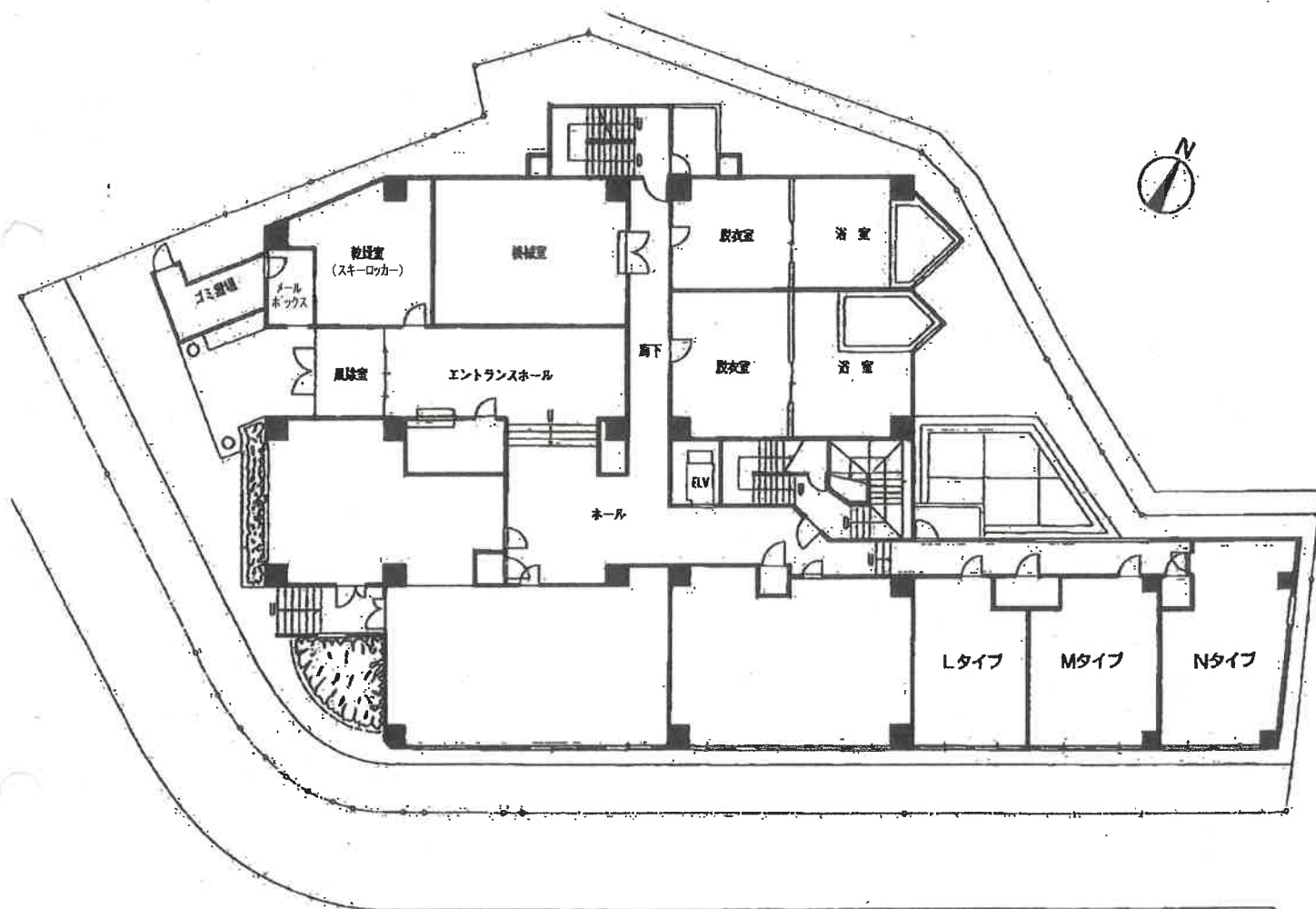
令和8年2月16日

東京法務局 総合出張所

登記官

整理番号：H00125-3

敷地配置図



※パンフレットをごらんになるにあたって

☆面積については建築基準法に基づき、型の中心線からの寸法で計算してありますので、登記簿上の内法寸法による面積とは多少異なります。

☆改良のため、設計・仕様などに多少変更がありますのであらかじめご了承ください。

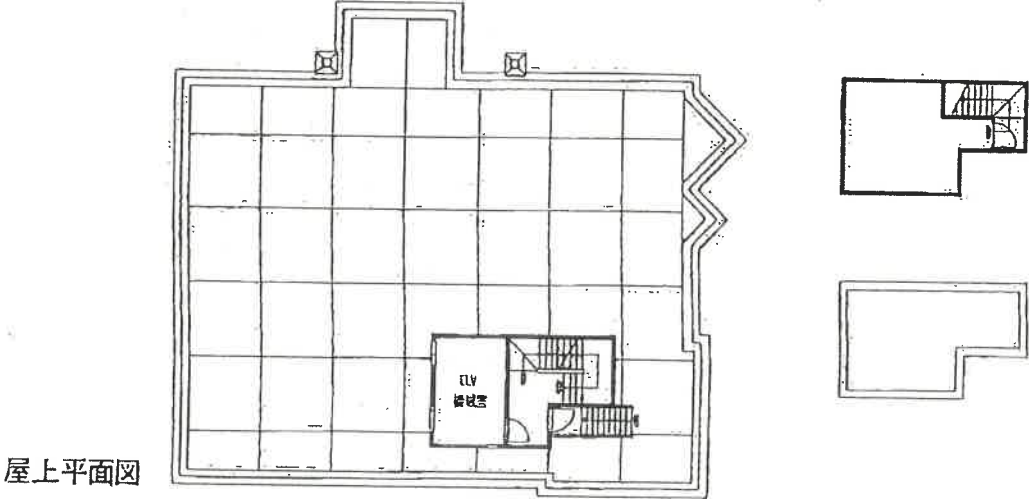
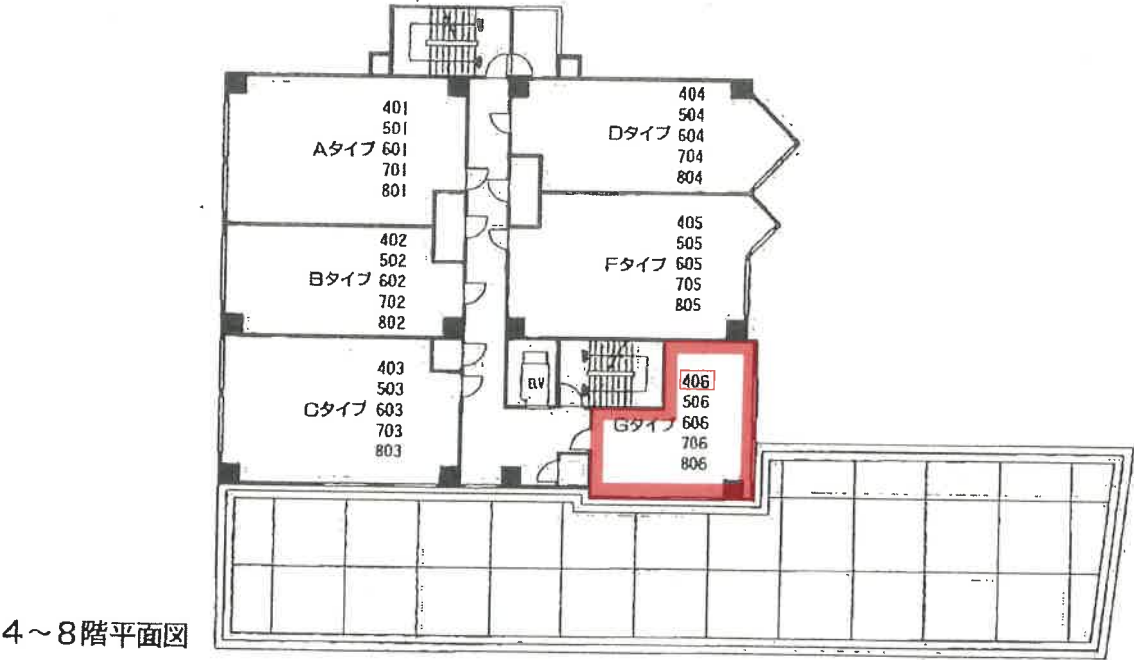
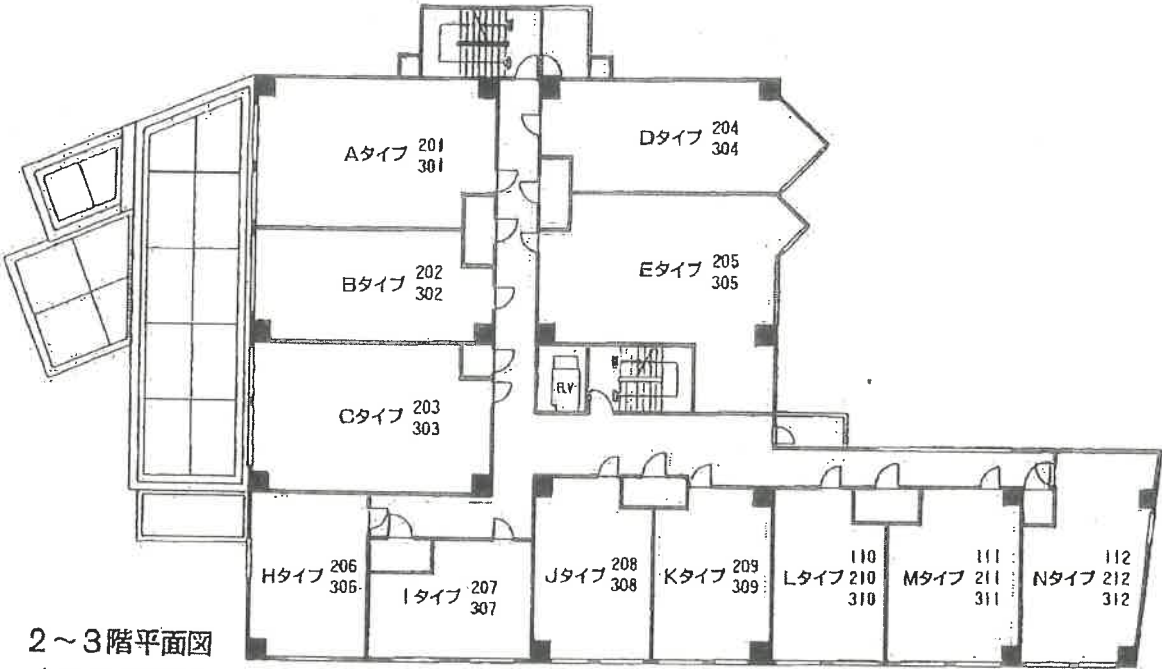
☆平面図の縮尺・方位はトレス・製図の関係上多少の誤差が生ずることがございます。

☆行政指導等により多少変更になる場合もあります。

縮尺不明

(「シャルマン湯沢アネックス図面集」を使用)

2階～屋上平面図



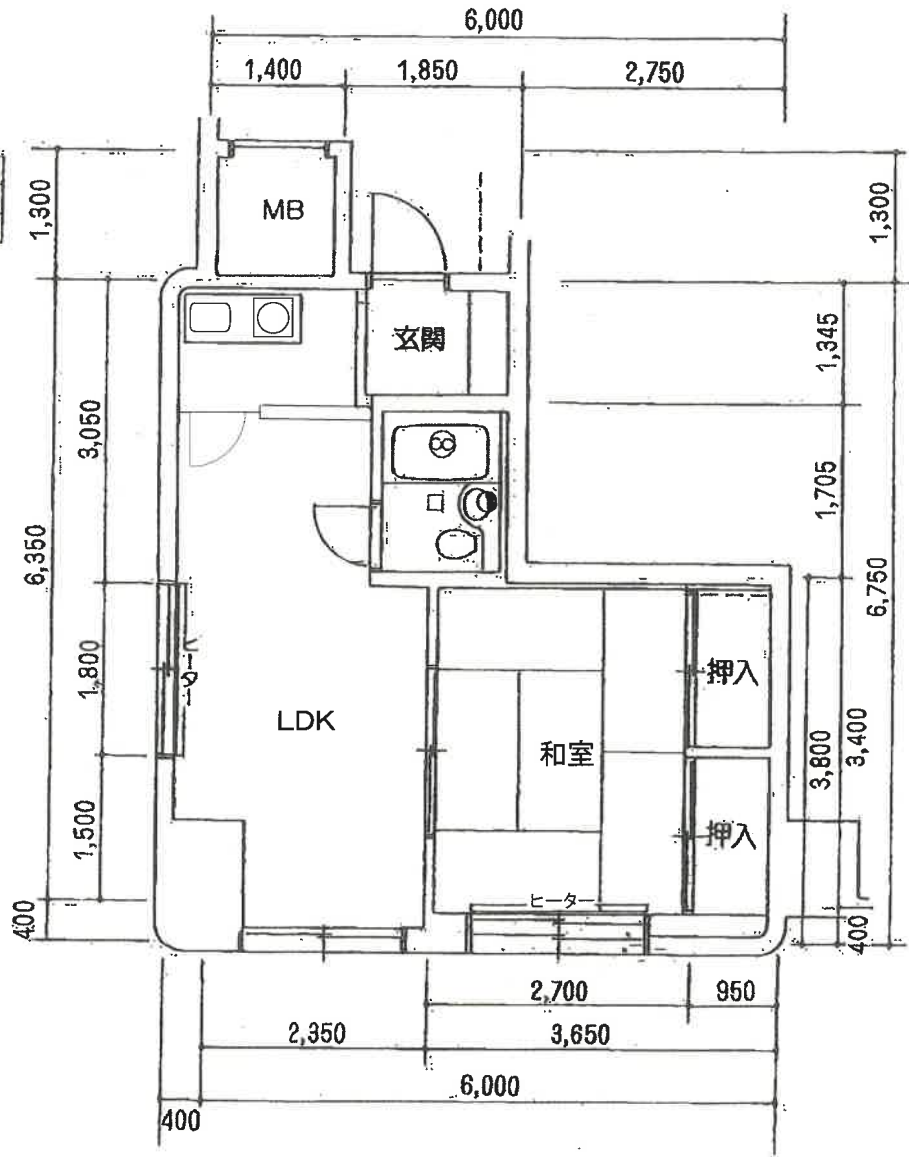
縮尺不明
(「シャルマン湯沢アネックス図面集」を使用)

建物間取図

Gtype(1LDK)

●専有面積 36.91㎡

8F	A	B	C	D	E	F	G
7F	A	B	C	D	E	F	G
6F	A	B	C	D	E	F	G
5F	A	B	C	D	E	F	G
4F	A	B	C	D	E	F	G
3F	A	B	C	D	E	F	G
2F	A	B	C	D	E	F	G
1F	路	面	水	一	ル	etc	



縮尺不明

(「シャルマン湯沢アネックス図面集」を使用)