

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 3 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 5 1 1 番地 3

建物の名称 シヤルマン湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢 2 5 1 1 番 3 の 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 4 6 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 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 6 . 1 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 4 1 万 6 0 4 7 分の 6 3 4 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 0 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。



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湯沢字中間沢 2 5 1 1 番地 3

建物の名称 シヤルマン湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢 2 5 1 1 番 3 の 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 4 6 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 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 6 . 1 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 4 1 万 6 0 4 7 分の 6 3 4 6



令和8年(ケ)第6号
令和8年4月9日受理
令和8年5月**27**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湯沢字中間沢 2 5 1 1 番地 3

建物の名称 シヤルマン湯沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字湯沢 2 5 1 1 番 3 の 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 4 6 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 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 6 . 1 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 4 1 万 6 0 4 7 分の 6 3 4 6

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(亡A相続人亡B相続財産) 上記の者が本建物を居宅(リゾートマンション)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	☒ 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 3万7680円 修繕積立金 1万6440円 下水使用料 1650円 上水使用料 1100円 合 計 5万6870円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和3年11月分～令和8年4月分までの管理費等、修繕積立金及びこれに対する年14.6パーセントの遅延損害金の合計金406万4144円)
管理費等照会先	シャルマン湯沢日新会管理組合法人 管理受託会社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 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 本件土地の符号1の土地は東側で幅員約11メートルの一般県道湯沢温泉線に、北側で幅員約4メートルの町道滝沢3号線に各々接面する。
- 2 債権者代理人からの上申書、シャルマン湯沢日新会管理組合法人管理受託者株式会社東急コミュニティー関東北信越支店担当者の陳述、本件一棟の建物「シャルマン湯沢」の竣工図面によれば、本件一棟の建物「シャルマン湯沢」の竣工が計画された時点では701号室と708号室が存在していたものと思われるが、物件1の専有部分の建物の全部事項証明書及び建物図面によれば、上記701号室と708号室は一室(701号室)として保存登記がされ、かつ、これに沿うように建物図面が作製されている。また、708号室の建物の登記簿謄本または閉鎖登記簿謄本は存在せず、立入調査の結果、701号室は建物図面とおりの形状となっている。物件1の専有部分の建物が合棟された時期やその経緯は一切不明であるが、本件競売手続においては、建物の形状や床面積等から建物が合棟された部分が物件1の専有部分の建物と認定することができるので、合棟された全体部分(701号室と708号室)を本件競売の目的物と判断した。
- 3 物件1の建物の月額管理費等及び修繕積立金の明細は下記のとおりであり、本件競売手続における滞納管理費等は701号室と708号室の合算額を表記した。

記

(1) 701号室分

管 理 費 2万0560円、修繕積立金 8970円、下水使用料 1650円

上水使用料 1100円

(2) 708号室分

管 理 費 1万7120円、修繕積立金 7470円

- 4 毎月の管理費等及び修繕積立金は組合員が各自開設する預金口座(日本国内の金融機関の預金口座に限る)から自動振替の方法により当月分を当月27日までに一括して徴収することになっていて、組合員が支払期日までに納付しないときは当該未払金額に対し年14.6パーセントの遅延損害金と違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の規約がある
- 5 本件一棟の建物「シャルマン湯沢」のマンションには男女大浴場、スキーロッカー・乾燥室、コインランドリー室等の共用施設がある。
- 6 シャルマン湯沢日新会管理組合法人 管理受託会社株式会社東急コミュニティー関東北信越支店担当者によれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 7 立入調査の結果、物件1の専有部分の建物は、亡Bがリゾートマンションとして使用していたものと推認されるが、建物内は生活ゴミがそのまま放置されていて、汚れが目立つほか、冷蔵庫、テレビ、食器棚、ソファ等目的外動産が多数残置されている。
- 8 物件1の専有部分の建物の占有については、物件1の建物内に存在したB宛の内服薬の薬袋等の存在及びシャルマン湯沢の管理人の陳述、立入調査の結果、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亡A承継人亡B相続財産法人の占有と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2511番5の所有者：C
 - ② 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2511番6、同所2511番1の所有者：D
 - ③ 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2511番4、同所2512番3、同所2514番8、同所2515番4、同所2514番5、同所2516番5、同所3407番3(いずれも公衆用道路)、同所2514番7、同所2516番6の所有者：南魚沼郡湯沢町
 - ④ 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2515番3(公衆用道路)の所有者：内務省
 - ⑤ 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2516番9、同所3407番5の所有者：シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人、シャルマン湯沢日新会管理組合法人
 - ⑥ 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2513番6の所有者：シャルマン湯沢日新会アネックス管理組合法人
 - ⑦ 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢3407番4の所有者：シャルマン湯沢日新会管理組合法人

(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
■ E (シャルマン湯沢管理人) ■ F (株式会社東急コミュニティー関東北信越支店担当者) ■ 氏名不詳 (湯沢町役場税務係担当者)	物件1の専有部分の建物はリゾートマンションとして使用されていて、普段は誰も居住していません。 1 シャルマン湯沢のマンションが竣工した時点では701号室と708号室が存在しましたが、所有者の方で701号室と708号室の隔壁を除去する等して一室にしたという話を前任者から聞いています。一室にした時期等は分かりません。管理費等及び修繕積立金は701号室と708号室の2室分徴収しています。 2 現在、708号室は実在しません。 3 下水使用料と上水使用料は管理規約第23条により管理費等に含まれ、かつ、管理規約第24条により特定承継人に対しても行使できる債権にあたります。 4 毎月の管理費等及び修繕積立金は、組合員は各自開設する預金口座(日本国内の金融機関の預金口座に限る)から自動振替の方法により当月分を当月の27日までに一括して徴収することになっています。また、支払期限までに管理費等を支払わないときは当該未払金に対し年14.6パーセントの遅延損害金が付加して請求されます。 5 シャルマン湯沢のマンションについては、現在大規模修繕の予定はありません。決議された工事負担金の支払はありません。 6 月々の管理費及び修繕積立金ですが、値上げが検討されていて、本年8月の総会に管理費等の値上げの議題が提出される予定になっています。 物件1の専有部分の建物の資産証明書の現況地積又は床面積が93.66平方メートルとありますが、これは物件1の専有部分の建物の登記上の床面積とシャルマン湯沢の一棟のマンションの共用部分の床面積を物件1の専有部分の建物の持分割合で算出した床面積を合算した数字であり、708号室の床面積を合算したものではありません。

(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
8年4月21日 (火) 9:30-9:35	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
8年4月21日 (火) 10:00-10:15	南魚沼郡湯沢町役場	資産証明書取得。道路調査
8年4月21日 (火) 10:30-10:40	目的物件所在地	外観調査。間取図写取得。シャルマン湯沢管理人Eと面談
8年4月23日 (木) 15:30-15:35	当庁	管理受託会社株式会社東急コミュニティー関東北信越支店に対し管理費等の照会書送付(令和8年5月7日回答書受領)
8年5月15日 (金) 13:30-14:20	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
8年5月15日 (金) 15:19-15:30	新潟地方法務局南魚沼支局	閉鎖登記簿謄本及び全部事項証明書の交付申請書持参(全部事項証明書等なし)
8年5月21日 (木) 14:55-15:00	当庁	管理受託会社株式会社東急コミュニティー関東北信越支店担当者F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8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Eを立ち合わせ、シャルマン湯沢の管理人事務所が保管する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

[illegible]

A 大字湯沢

This map shows a portion of a river system. A label 'A' points to a specific location on the right bank of the river. Another label 'Ohtani' points to a location further upstream on the same bank. The river flows from the top left towards the bottom right.

請 求 部 分	所 在				南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢		地 番	2511番3			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 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	

請求番号：5-1
(1/2)

公用

ヲ 2520-24
ワ 2570-5
カ 2522-2
コ 2522-3
ケ 2519-3
レ 2519-7
ソ 2570-11

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：昭和62年12月10日

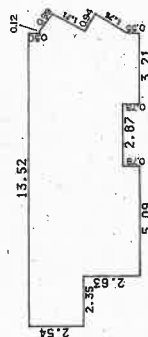
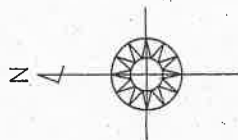
各階平面図

001838

建物図面

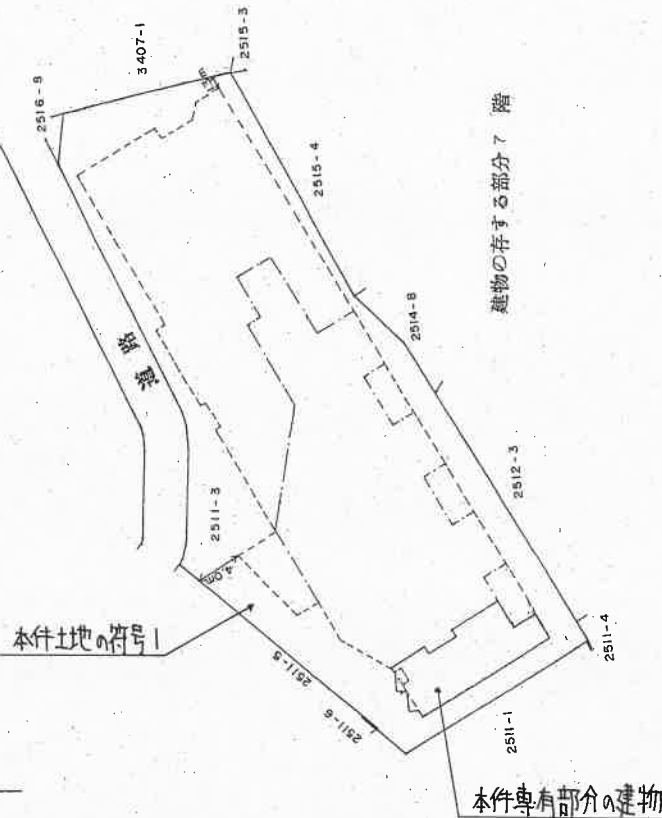
家屋番号 2511-3-701

建物の所在 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中間沢2511番地3



求積表

2.35	X	2.54	=	5.9690
5.09	X	5.17	=	26.3153
2.87	X	4.39	=	12.5993
3.21	X	5.17	=	16.5957
(4.12 + 3.95)	X	0.10 / 2 =	0.4035	
(2.12 + 2.08)	X	0.02 / 2 =	0.0420	
0.78	X	2.08 / 2 =	0.8112	
0.80	X	1.83 / 2 =	0.7320	
合計				63.4680
床面積				63.46 ㎡



作製者

縮尺 1/250

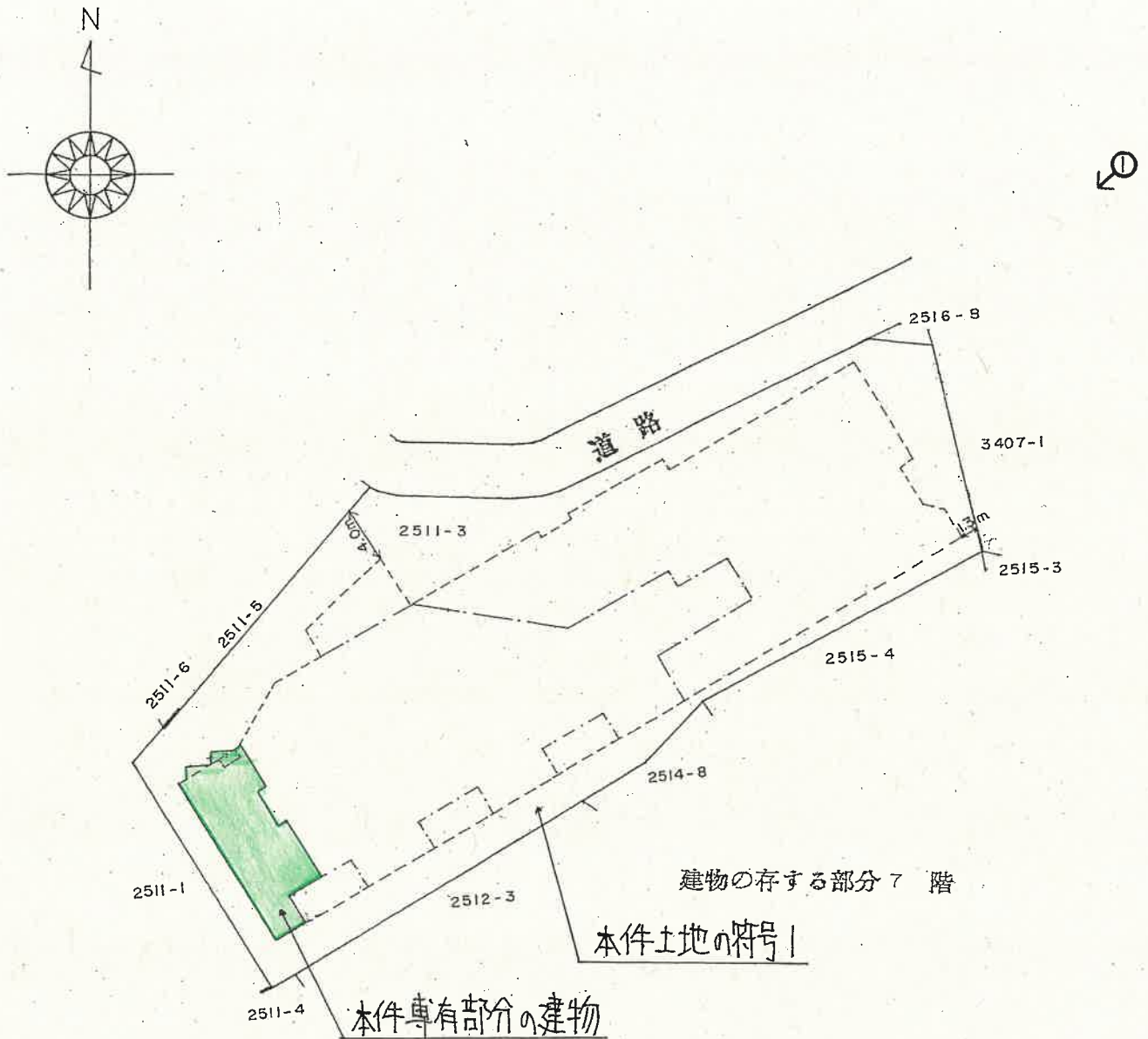
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和62年12月10日登記

土地建物位置関係図(概略)



法務局備付の物件(1)の建物の建物図面(縮尺: $\frac{1}{500}$)を引用した。

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

執行官作成

Architectural floor plan of a building with a total width of 16.650m. The plan is divided into several sections with dimensions marked along the left edge: 7.850, 5.350, 1.800, 4.300, and 2.700.

The layout includes the following rooms and features:

- Living Area (LDK):** Located in the bottom left, measuring 7.850m wide.
- Bedroom (和室):** Located at the top, measuring 7.5帖 (approx. 12.5m) wide.
- Kitchen (LD):** Located on the right side, measuring 5.350m wide.
- Bathroom (UB):** Located in the middle left, measuring 1.800m wide.
- Toilet (WC):** Located in the middle right, measuring 1.800m wide.
- Storage Areas (AW-7, AW-8):** Located at the bottom right, measuring 2.700m wide.
- Staircase (S-1, S-2):** Located at the top right and bottom right.
- Ramp (FWD-3, FWD-6):** Located at the top right and bottom right.
- Other Rooms:** Includes a bedroom (和室), a living area (LD), a kitchen (LD), a bathroom (UB), a toilet (WC), and a storage area (AW-7).

The plan also shows various doors, windows, and furniture placement, including a bathtub, a toilet, and a sink. The overall dimensions are 16.650m wide and 16.650m deep.

(設計図面を基礎に現地調査による修正を加えて作成)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 8 年 (ケ) 第 6 号

令和 8 年 5 月 15 日 現地調査

令和 8 年 5 月 28 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 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 1 番地 3 シヤルマン湯沢 (専有部分の建物の表示) 大字湯沢 2 5 1 1 番 3 の 7 0 1 居宅 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建 7 階部分 63.46㎡ (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 1 番 3 宅地 1,346.14㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 41万6047分の6346	

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200m（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400m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 個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	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（下記「特記事項」参照）
画地条件 （規模、形状等）	北東側が県道に、北西側が町道にいずれも等高に接面する、北東側間口約16m、奥行約62～67m、ほぼ長方形の南西向き上り緩傾斜地である。 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、北西側が幅員約4m舗装町道「滝沢3号線」に接面する。 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こととされているが、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。 南東側隣接する2512番3、2514番8、2515番4は湯沢町所有の公衆用道路（登記記載）であるが、現況未利用地で、湯沢町としても道路として管理していないとのことである。
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」の敷地及び通路等に利用されている（添付の「敷地配置図・1階平面図」参照）。 隣地は南東側が湯沢町所有地を介して旅館等の敷地、南西から北西側にかけて店舗敷地とその通路となっている。
特記事項	土砂災害警戒区域 敷地の一部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	
建物の用途	居宅・店舗	総戸数88戸（居宅87戸、店舗1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）	昭和62年12月3日新築 経過年数 約38.5年 経済的残存耐用年数 11.5年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建（登記記載）	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根(外断熱アスファルト防水コンクリート金ゴテ押え) 吹付タイル
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（地下1階）約20台 ※1千円/泊 ※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 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、コインロッカー コインランドリー（洗濯機3台、乾燥機3台） 温泉大浴場（無料、AM8:00～PM11:00） スキー乾燥室（無料）
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（シャルマン湯沢日新会管理組合法人） 委託（全部委託） 株式会社東急コミュニティー関東東北信越支店 管理員 有り 管理人室 有り 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年に一部外壁塗装、平成28年に女子大浴場改装の工事、平成30年にエレベーター更新の工事が実施されている。また現在大規模修繕の予定は特にないとのことである。	

(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	7 階 （7 0 1 号室） 主要開口部の方位：南西、北西、南東向き		
現況床面積	63.46㎡(登記面積) （※壁芯面積不明）		
間 取 り	1 L D K バルコニー無し ※ マンション内の標準的住戸2戸分を繋げたような間取りとなっている 専有部分の中央にボイラー室(電気温水器置き場)がある		
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、畳等 ビニールクロス等 電気、給排水、給湯（電気温水器）、換気 暖房（電気暖房） テレビアウトレット（地デジ、B S 対応） 電気コンロ、インターホン等 ※インターネットは光回線なし（使用する場合、戸別 に契約する必要がある）	
維持管理の状態	劣る L D K のキッチン（流し台）、トイレ等の水回りに顕著な汚れが認められ る。残置物が多く内装の劣化状態は正確に確認できないが、室内の状況 等から一定期間使用されていないものと推測され、設備面等も経年以上の 劣化が進んでいる可能性がある。		
管 理 費 等	管理費（※） 修繕積立金（※） 下水使用料 上水使用料 合計	月額 月額 月額 月額 月額	37,680 円 16,440 円 1,650 円 1,100 円 56,870 円
	※ 管理費、修繕積立金については現在値上げが検討されているようである 令和 8 年 4 月 3 0 日現在、計4,064,144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 1 1 月分～令和 8 年 4 月分である。 なお、組合員が支払期日までに納付しないときは当該未払金額に対し遅延 損害金と違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して 請求することができる旨の規約がある。		
専有部分の 利用状況	建物所有者（亡 A 相続人亡 B 相続財産）が本建物を居宅（リゾートマン ション）（空家）として占有している。 室内の状況等から亡 B により使用されていたものと考えられる。 L D K や和室、押入、物入内には家電や家具、布団、生活雑貨等の家財 が多く残置されているほか、生活ゴミも置かれている。		

特記事項	1. 窓からの眺望 南東側は背後の斜面（冬期は一本杉スノーパーク）の眺望がひろがるが、手前に隣接建物の屋上も見える。北東側は町道沿いが確認できる。南西側は近接する旅館等により視界が遮られる。 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（南東向き中間部屋）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。

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
45,000	63.46	0.80	2,280,000

ア 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30,000～250,000円程度と幅広い。

目的物件の存するマンションは昭和62年に建築されたほぼ中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（一定期間不使用と推定等）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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \div \text{カ}$
1	2,280,000	—	0.85	0.70	(※)	10,000

イ 占有減価率

必要なし。

ウ 市場性修正率

多くの残置物があることを考慮して、－15%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 (※)

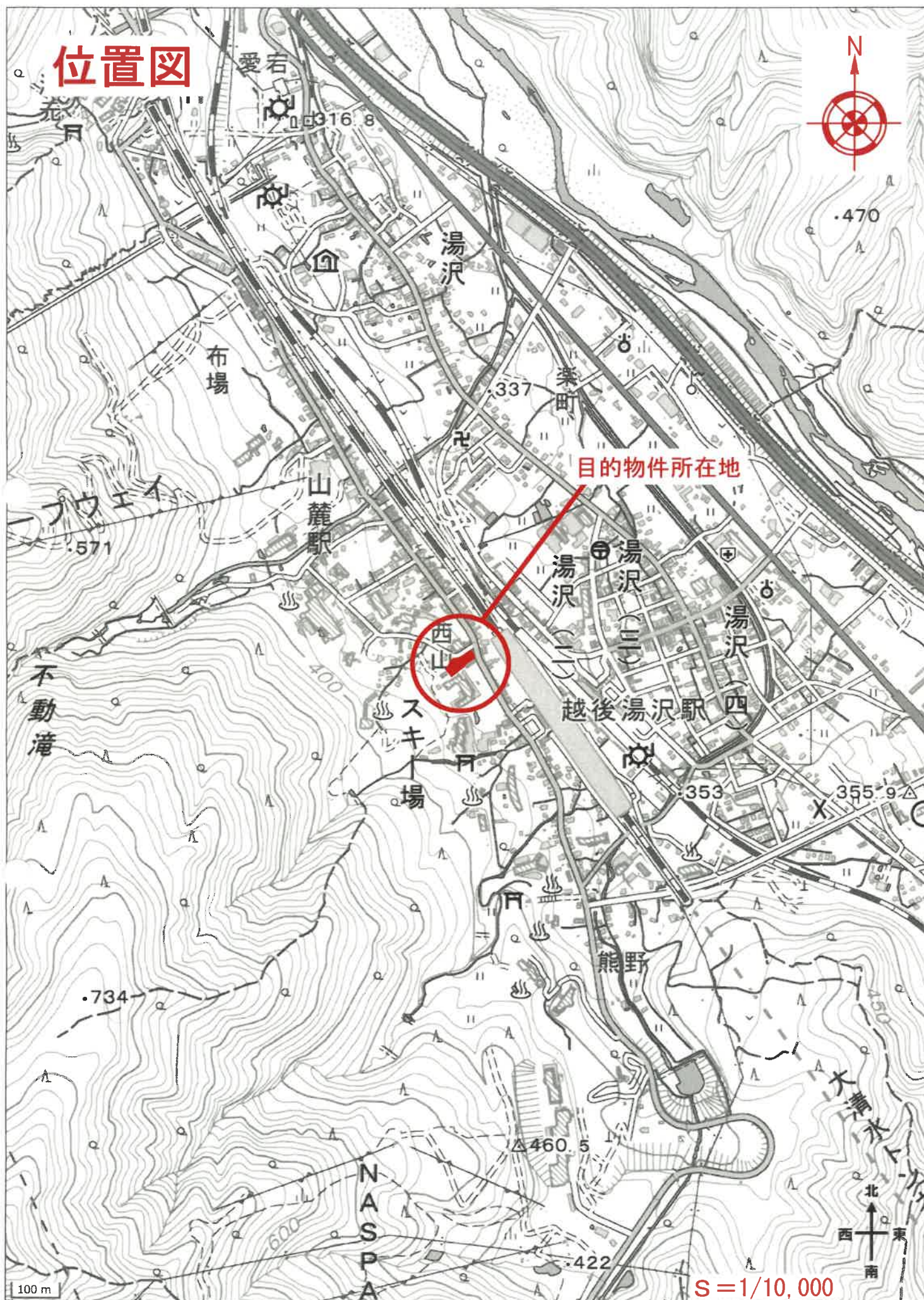
現在の管理費・修繕積立金等の滞納額・遅延損害金及び今後6ヶ月程度で発生すると見込まれる滞納額・遅延損害金が、その他の控除減価修正を行う前の評価額を上回る結果となった。

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・1階平面図
- 5 地下1階平面図
- 6 2階～8階平面図
- 7 9階～屋上平面図
- 8 建物間取図

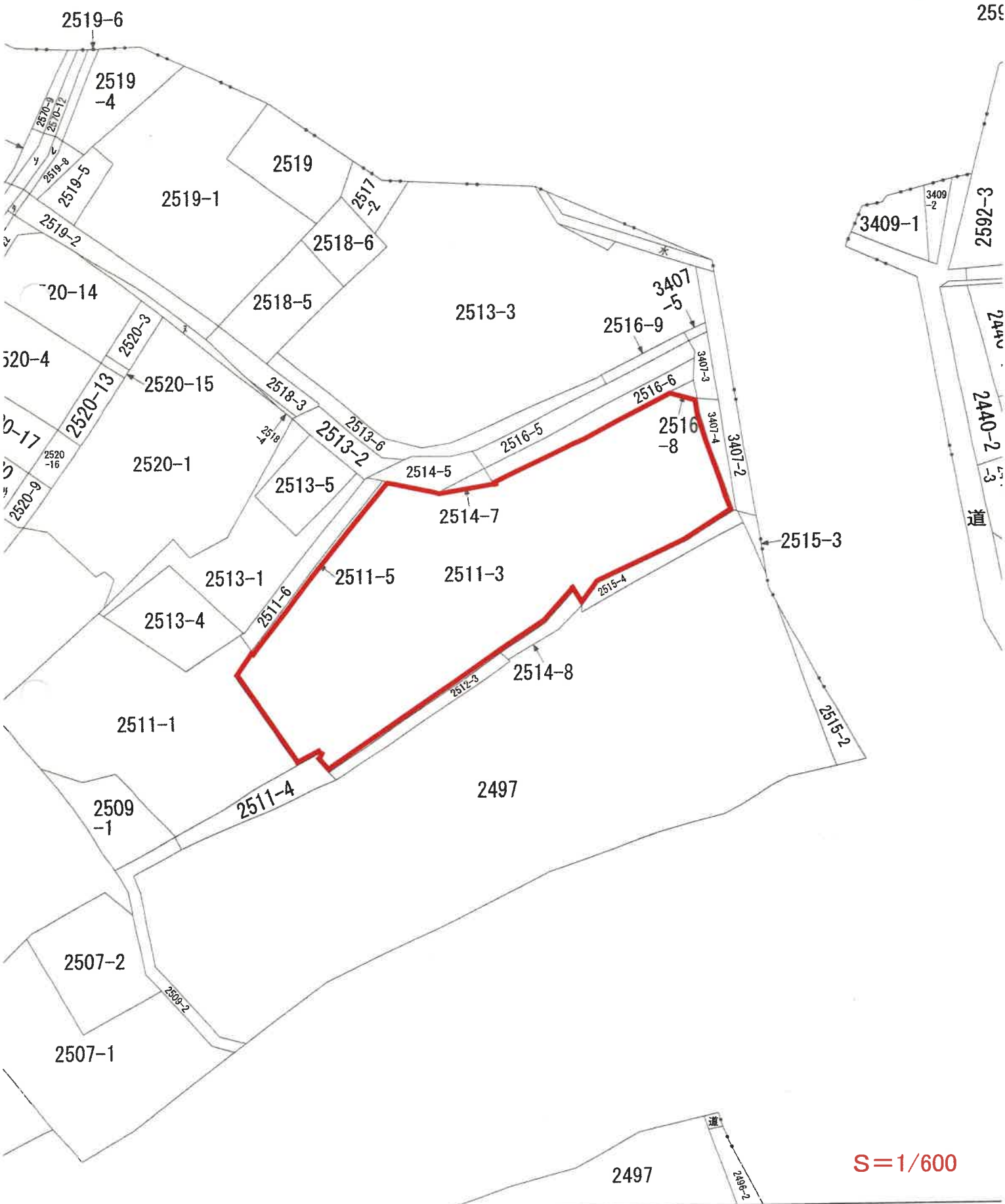
以上



(国土地理院地図を使用)

敷地権の目的である土地の公図写

1 ハ 3411 ホ 2569-3 ト 2569-5 リ 2520-19 ル 2520-21
 ニ 2569-2 ヘ 2569-4 チ 2570-2 ヌ 2520-2 つづく

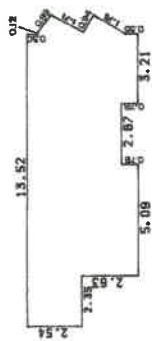


登記年月日：昭和62年12月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新潟地方法務局 南魚沼支局管轄)
令和8年1月27日 東京法務局 渋谷出張所

登記官

各階平面図



求積表

2.35 X 2.54	=	5.9690
5.09 X 5.17	=	26.3153
2.87 X 4.39	=	12.5993
3.21 X 5.17	=	16.5957
(4.12 + 3.95) X 0.10 / 2	=	0.4035
(2.12 + 2.08) X 0.02 / 2	=	0.0420
0.78 X 2.08 / 2	=	0.8112
0.80 X 1.83 / 2	=	0.7320
合計		63.4680
床面積		63.46 ㎡

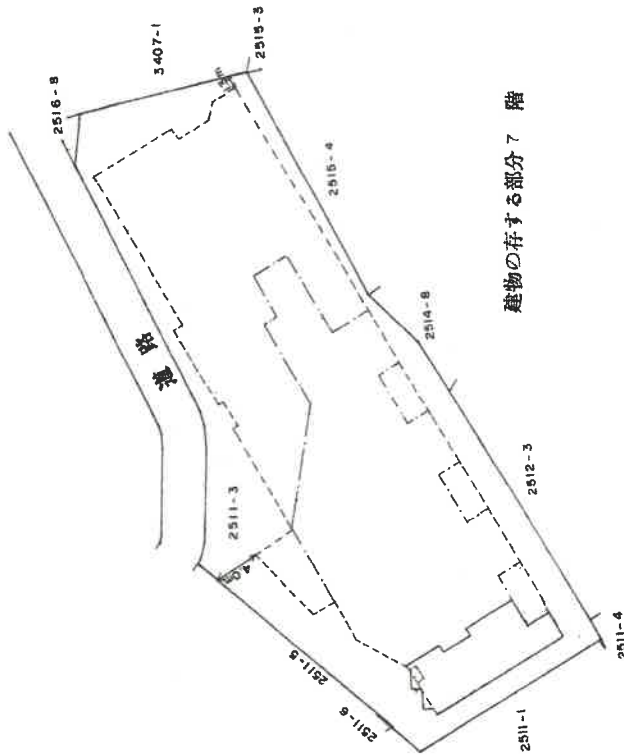
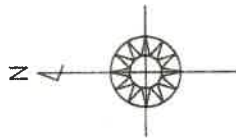
(A3判をA4判に縮小)

01838

建物図面

家屋番号 2511-3-701

建物の所在 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字中田2511番地3



作製者

縮尺 1/250

申請人

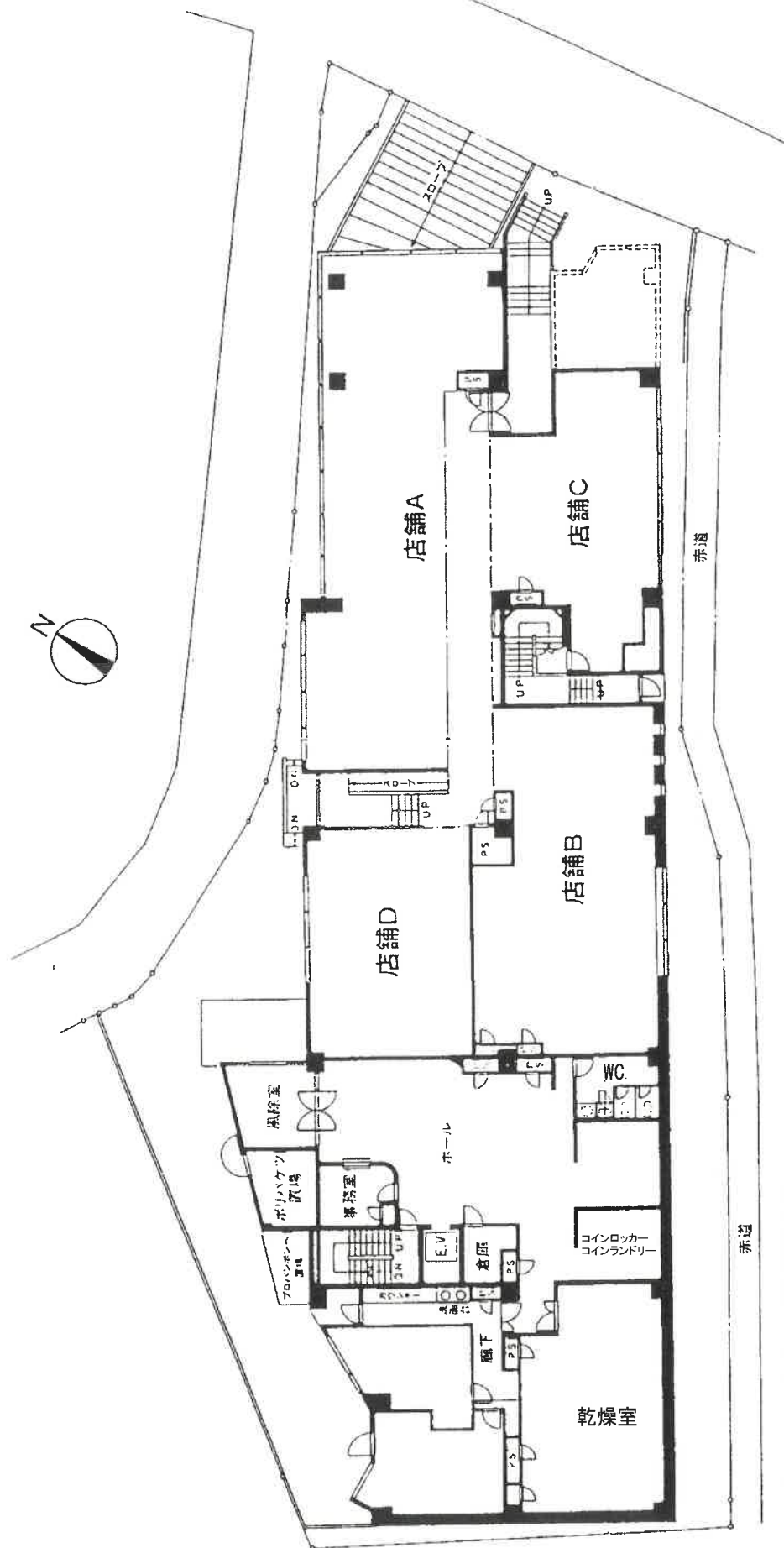
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成62年12月10日登記

整理番号：H99886-1

敷地配置図・1階平面図



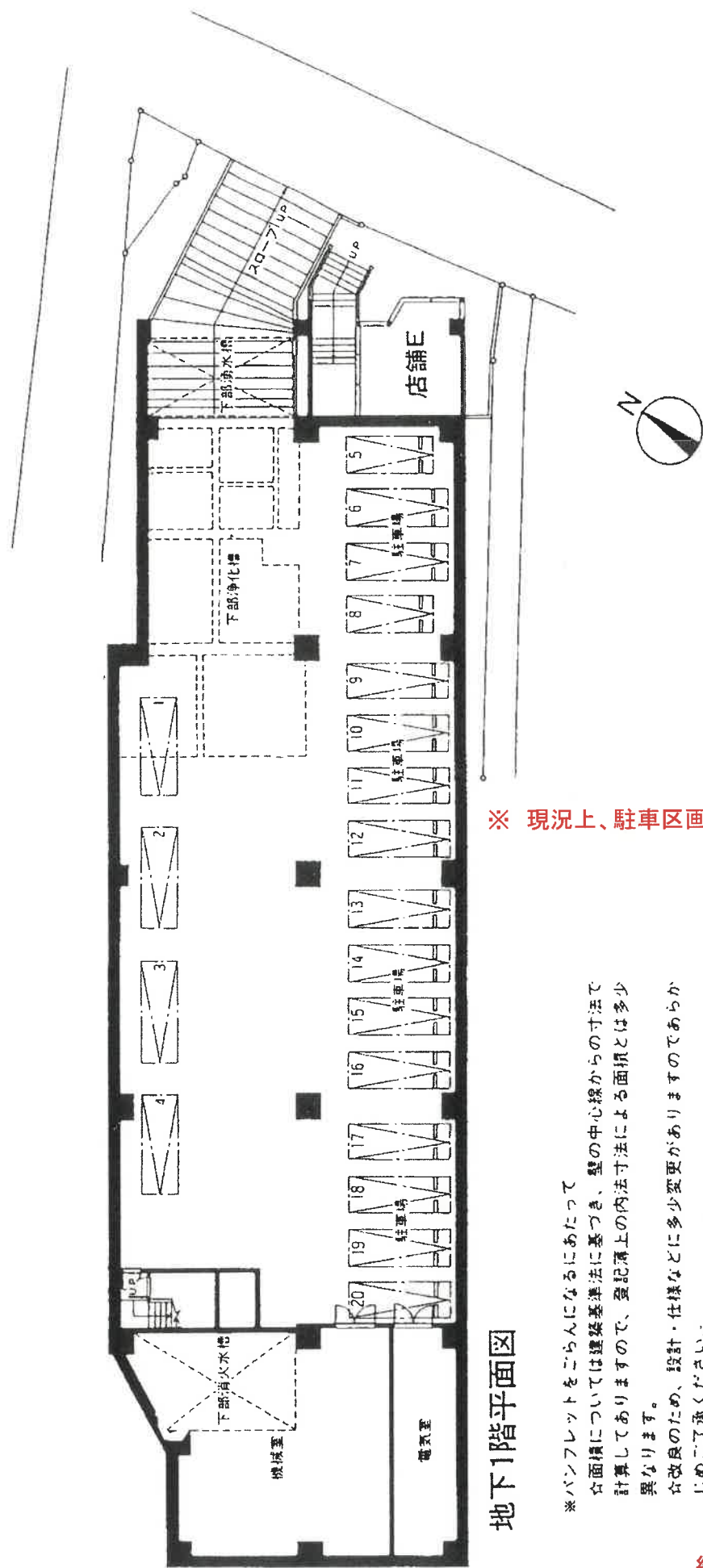
敷地配置図・1階平面図

縮尺不明

(評価人加筆)

(「シャルマン湯沢図面集」を使用)

地下1階平面図



※ 現況上、駐車区画はやや異なる

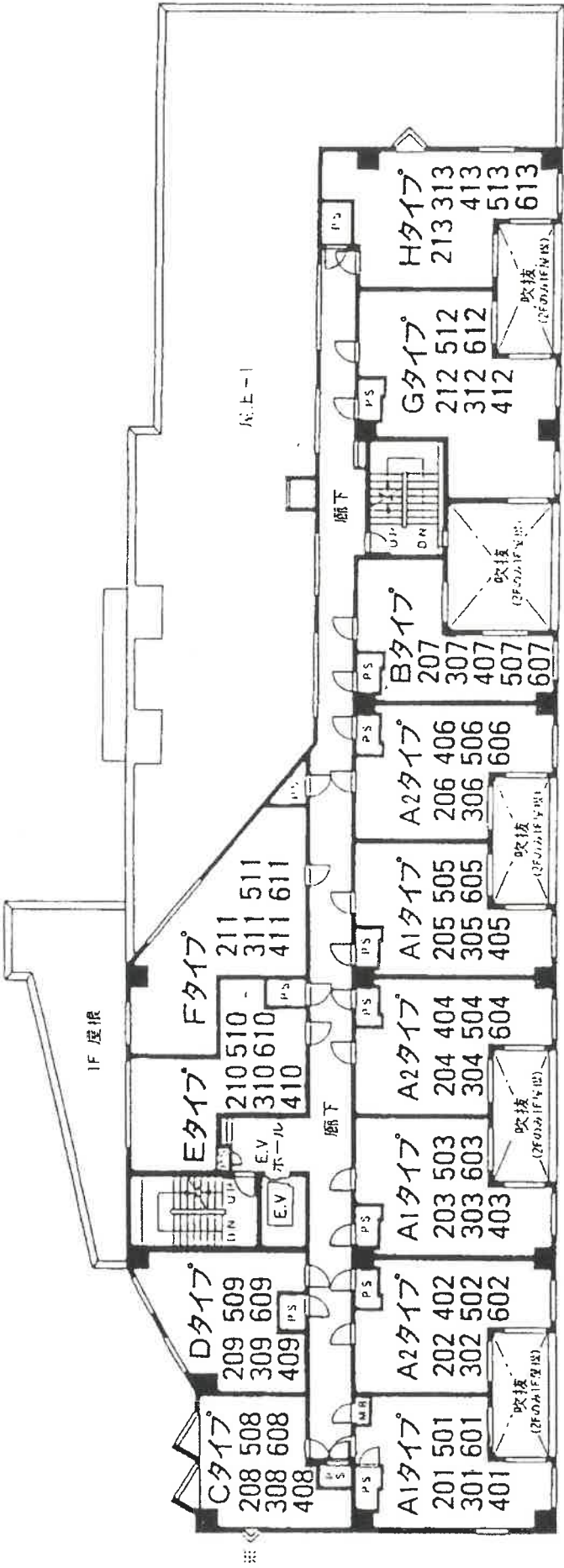
地下1階平面図

※ バンフレットをこらんにするにあたって
☆ 面積については建築基準法に基づき、壁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・製版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

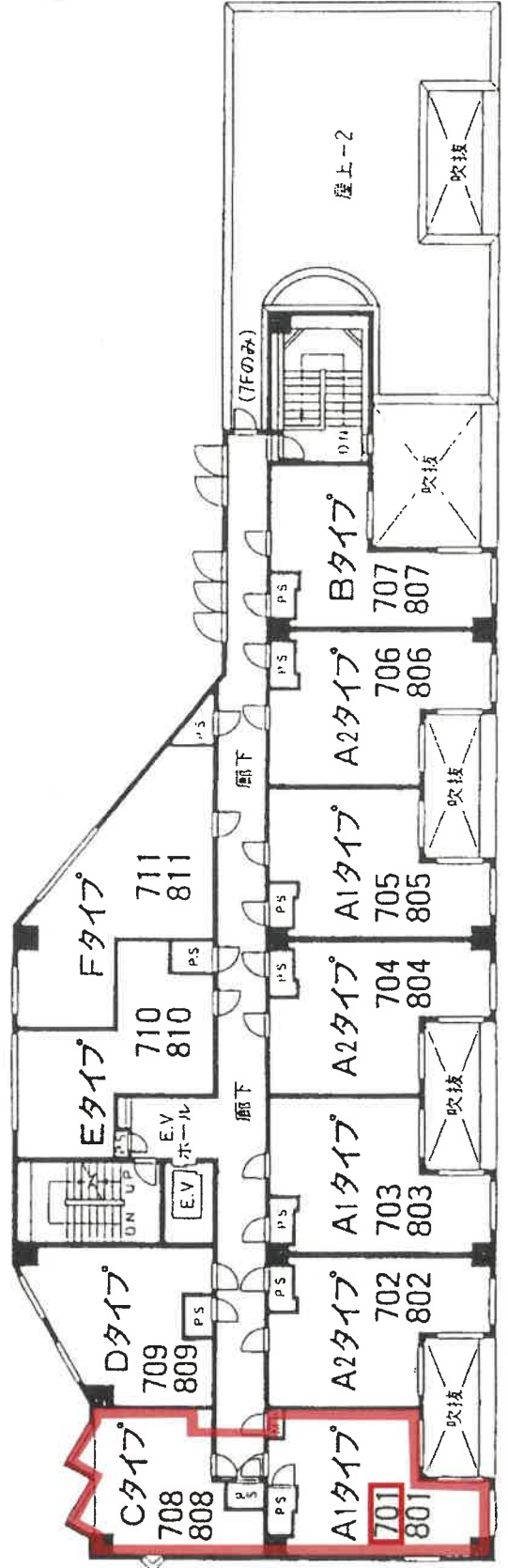
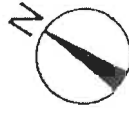
(「シャルマン湯沢図面集」を使用)

2階～8階平面図



2～6階平面図

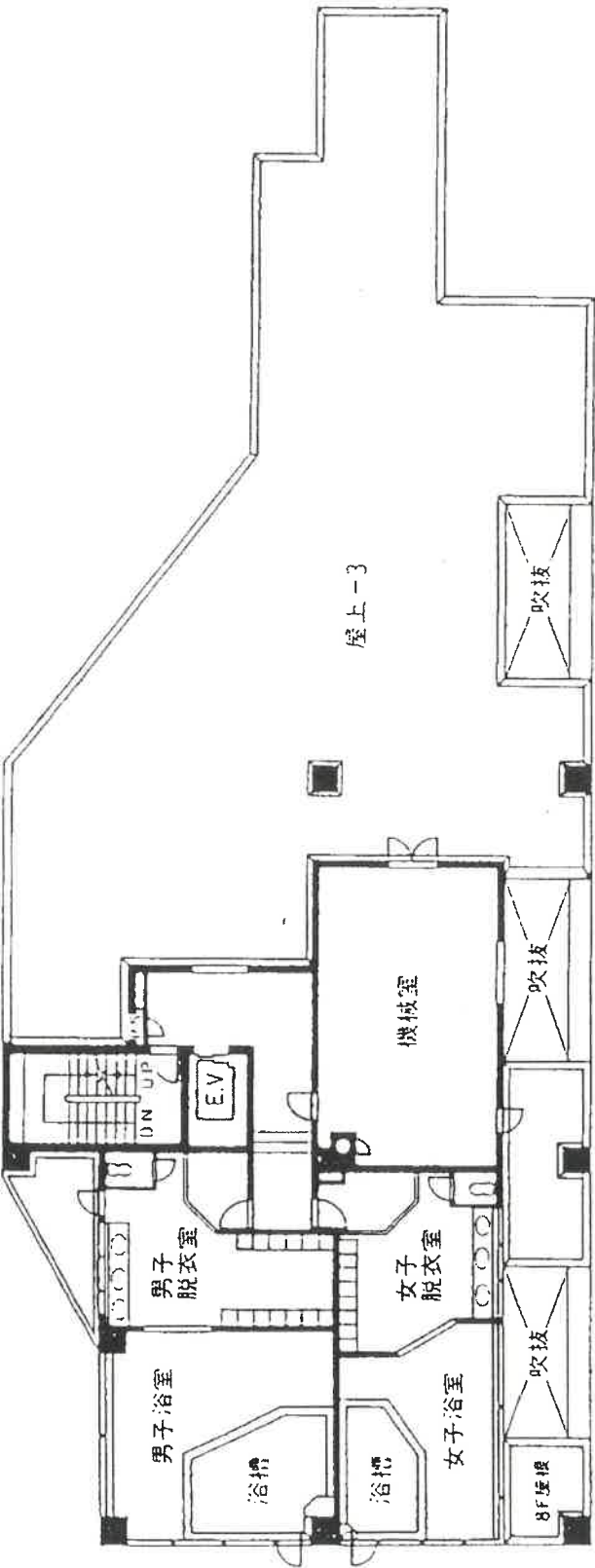
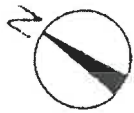
※2FのみFix窓はフラットになります。



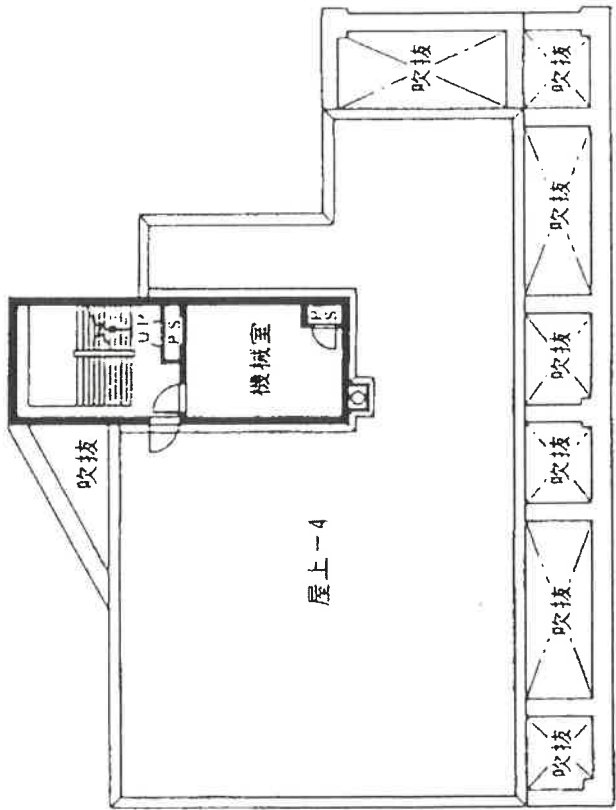
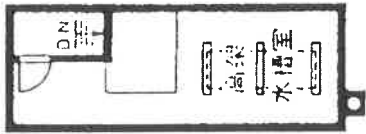
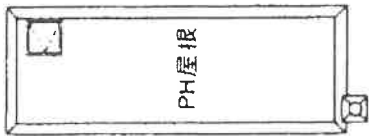
7・8階平面図

縮尺不明
(評価人加筆)
(「シャルマン湯沢図面集」を使用)

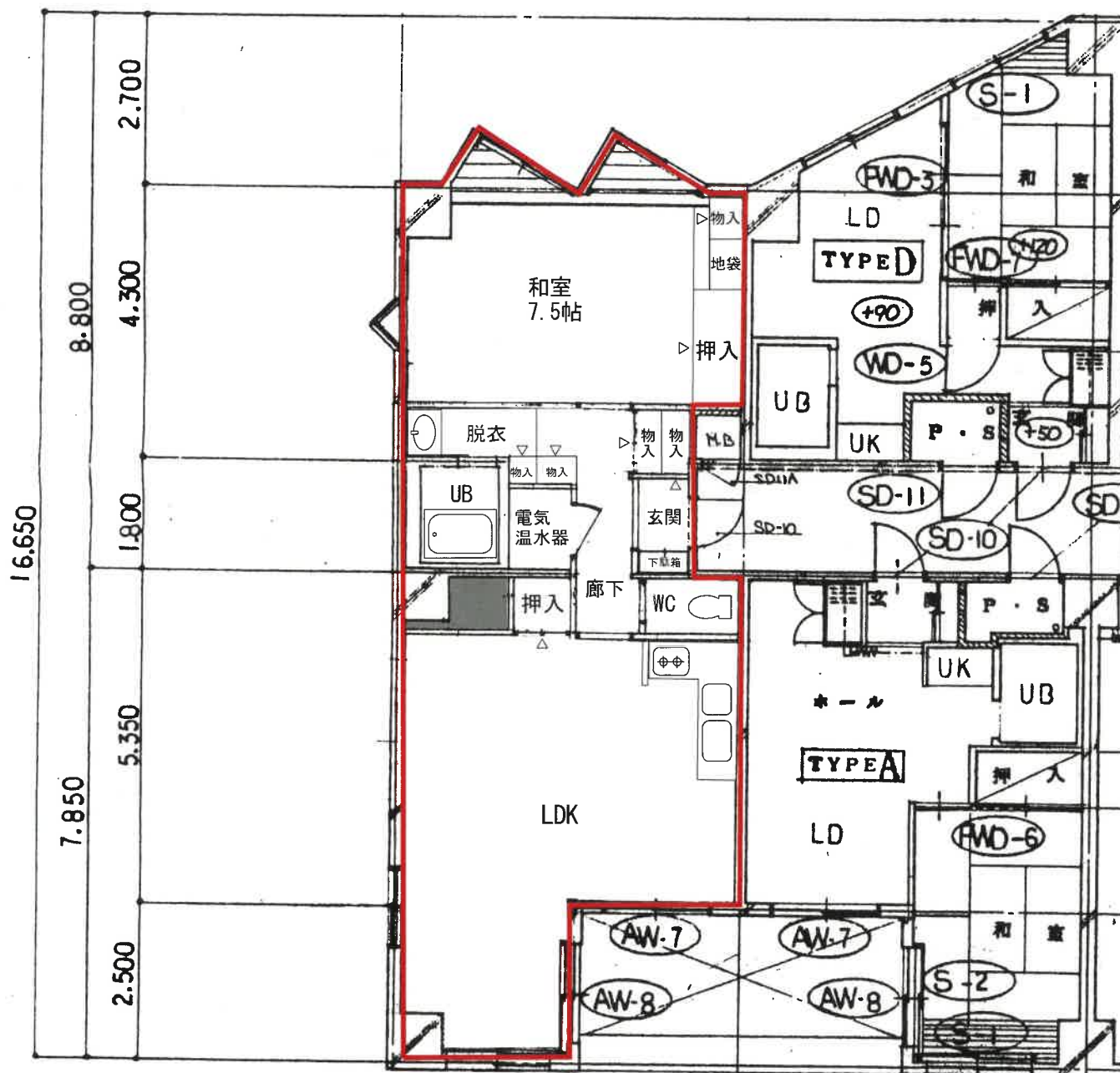
9階～屋上平面図



9階平面図



屋上平面図



(評価人加筆)

(設計図面を基礎に現地調査による修正を加えて作成)