

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 場 所	令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 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 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土樽字居頭 6 3 0 4 番地 3 3

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 6 3 0 4 番 3 3 の 8 0 4

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 5 . 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土樽字居頭 6 3 0 4 番 3 3

地 目 宅地

地 積 7 1 9 3 . 2 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 2 0 0 万 5 5 7 4 分の 4 0 0 7



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 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】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 土地の符号 1 の土地につき、地番 6 3 0 4 番 2, 同番 1 0 4, 6 3 0 5 番 1 7, 6 3 0 4 番 4 9, 同番 1 1 2, 同番 3 4, 同番 4 3 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土樽字居頭 6 3 0 4 番地 3 3

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 6 3 0 4 番 3 3 の 8 0 4

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 5 . 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土樽字居頭 6 3 0 4 番 3 3

地 目 宅地

地 積 7 1 9 3 . 2 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 2 0 0 万 5 5 7 4 分の 4 0 0 7



令和8年(ヌ)第7号
令和8年4月14日受理
令和8年5月25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土樽字居頭 6 3 0 4 番地 3 3

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 6 3 0 4 番 3 3 の 8 0 4

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 5 . 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土樽字居頭 6 3 0 4 番 3 3

地 目 宅地

地 積 7 1 9 3 . 2 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 2 0 0 万 5 5 7 4 分の 4 0 0 7



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が異なる (☐ 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(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 1万6905円 修繕積立金 5950円 給排水設備費 1000円 合計 2万3855円 令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和6年6月分～令和8年4月分及び令和8年4月30日まで年14パーセントの遅延損害金の合計金56万9649円) ☐ 不明		
管理費等照会先	パノラミック湯沢管理組合法人 管理受託者 株式会社サニーライフ 電話 ()		
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 ☒ 南魚沼郡湯沢町役場備付の更正図写のとおり		
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の土地の登記簿謄本によれば、本件土地の符号1の土地を要役地、南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番2の土地のうち、西側191平方メートル、同所6304番104の土地のうち、三日月形に南北を縦断する帯状部分489平方メートル、同所6305番17の土地のうち、西側から東側へのびる帯状部分1407平方メートル、同所6304番49、同所6304番112、同所6304番34、同所6304番43の土地を承役地として、給排水設備の設置及び利便、通行を目的とした地役権が設定されている。また一般県道越後湯沢停車場・岩原線からホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンションに進入するための道路については、昭和63年5月30日付第32号及び同年12月7日付第31号により道路位置指定がされている。
- 2 新潟地方法務局南魚沼支局には本件土地の符号1の土地の公図は備え付けられていない。
- 3 本件一棟の建物「ホーユウリゾートパノラミック湯沢」のマンションにはプール、卓球場、カラオケルーム、大浴場、コインランドリー等の共用施設が存在する。
- 4 パノラミック湯沢管理組合法人 管理受託会社担当者によれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 5 物件1の専有部分の建物については特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 物件1の専有部分の建物の占有については、ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンション管理人の陳述、物件1の専有部分の建物内に存在した債務者A宛の湯沢町役場等からの郵便物の存在、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所有者占有と認定した。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番104、同所6305番17、同所6304番2の所有者：南魚沼郡湯沢町
 - ② 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番58の所有者：有限会社湯沢土地開発、株式会社日本企画設計
 - ③ 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番49、同所6304番112の所有者：株式会社日本企画設計
 - ④ 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6305番27、同所6305番26、同所6305番25、同所6305番22、同所6305番21の所有者：B
 - ⑤ 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番34、同所6304番91、同所6304番92、同所6304番52の所有者：有限会社湯沢土地開発
 - ⑥ 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番43の所有者：C、D

(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 (ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンション管理人)	1 物件1の専有部分の建物は、所有者がリゾートマンションとして使用していたものであり、普段は誰も居住していません。 2 出入室記録によれば、物件1の専有部分の建物には1年以上人の出入りはないようです。 3 パノラミック湯沢のマンションにはプール、カラオケ室、卓球場(トレーニングルーム)、大浴場等の共用施設が備え付けられています。駐車場は全部で160台の車が駐車可能です。大浴場は温泉ではありません。
■ F (管理受託会社担当者)	1 ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンションについては現在、大規模修繕の予定はなく、かつ、大規模修繕等に伴う決議された工事負担金の支払はありません。 2 給排水設備費は総会の決議で決まった支出項目だという説明を受けています。給排水設備費は当社が本マンションの管理業務を委託する前に決議がなされたものであり、特定承継人に承継されます。当社は総会議事録を持っていないため、提示できません。 3 ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンションで使用する水道水はすべて井戸水を使用しています。従って、水道使用料は発生しませんが、井戸水を汲み上げるためのポンプの設備や電気代、給排水設備の維持管理費用がかかるため、専有部分の建物の所有者らから給排水設備費として月額1000円を徴収しています。給排水設備費は管理規約27条の12の「その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用」に該当し、管理費の一部として処理されています。

(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	建物図面、登記事項要約書取得
8年4月21日 (火) 10:00-10:10	南魚沼郡湯沢町役場	更正図写及び資産証明書取得
8年4月21日 (火) 10:25-10:35	目的物件所在地	外観調査。ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンション管理人と面談
8年4月23日 (木) 15:20-15:25	当庁	ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンションの管理受託会社に対し管理費等の照会書送付(令和8年5月11日回答書受領)
8年5月14日 (木) 11:00-11:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
8年5月21日 (木) 15:10-15:20	当庁	ホーユウリゾートパノラミック湯沢のマンションの管理受託会社担当者から電話聴取
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14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、管理事務所が保管する合鍵を用いて解錠し、目的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

これは当町備え付けの公図の写しである。

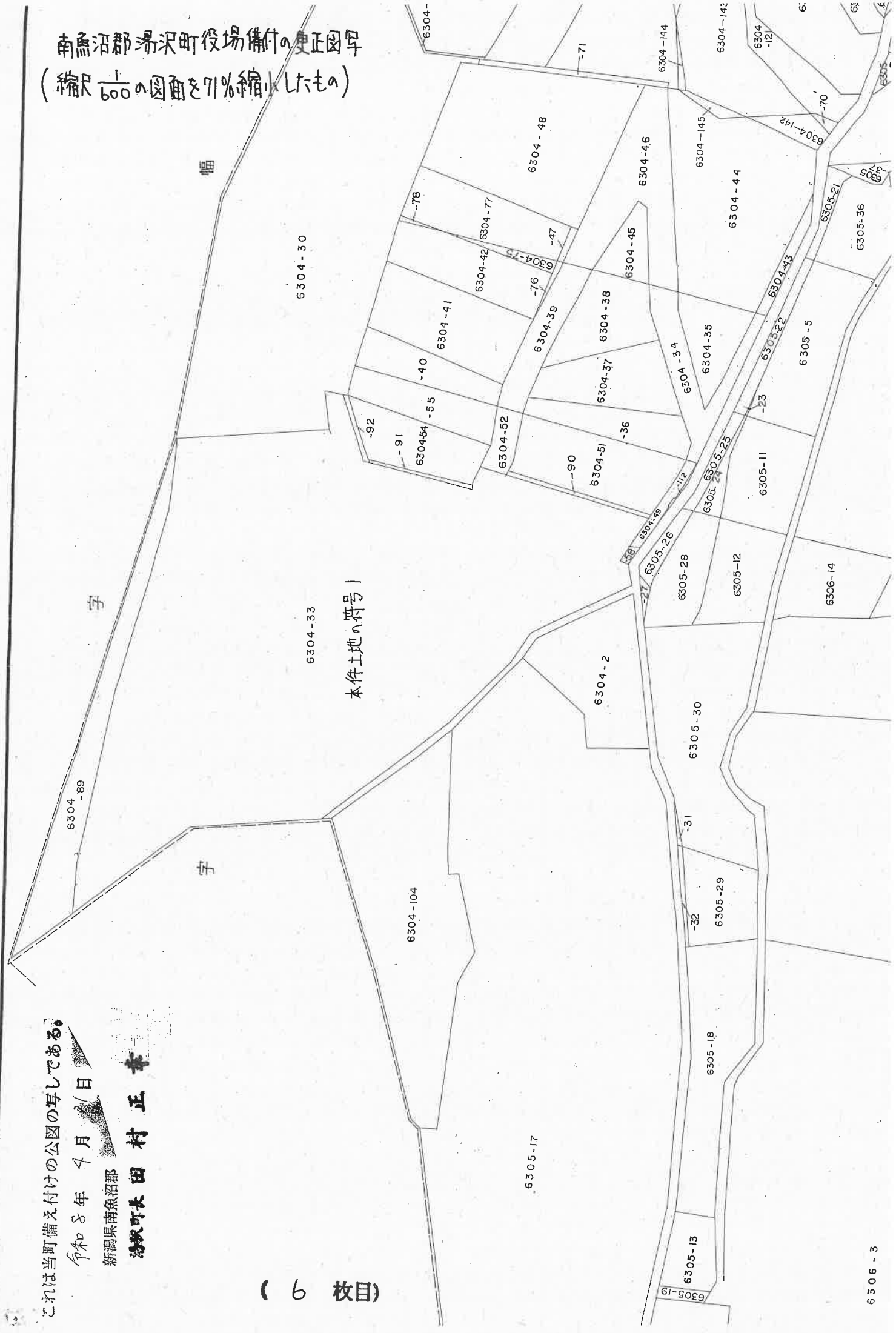
令和8年 4月 21日

新潟県南魚沼郡

湯沢町長 田村 正 幸

南魚沼郡湯沢町役場備付の更正図写
(縮尺 $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

(6 枚目)



登記年月日：平成2年12月14日

各階平面図

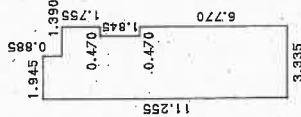
建物図面

家屋番号
大字士樽6304番
33の804

建物の所在
南魚沼郡湯沢町大字士樽字居頭6304番地33

616497

(建物の存する部分 8階)
建物番号 804



求積表

$1.945 \times 11.255 =$	21.890975
$0.920 \times 10.370 =$	9.540400
$0.470 \times 6.770 =$	3.181900
$0.470 \times 1.755 =$	0.824850
合計	35.438125
床面積	35.43 m ²



(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成 年 月 日 登記平成2年12月14日 登記

土地建物位置関係図(概略)



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

執行官作成

(8 枚目)

①

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

➡ 印は写真撮影位置、方向

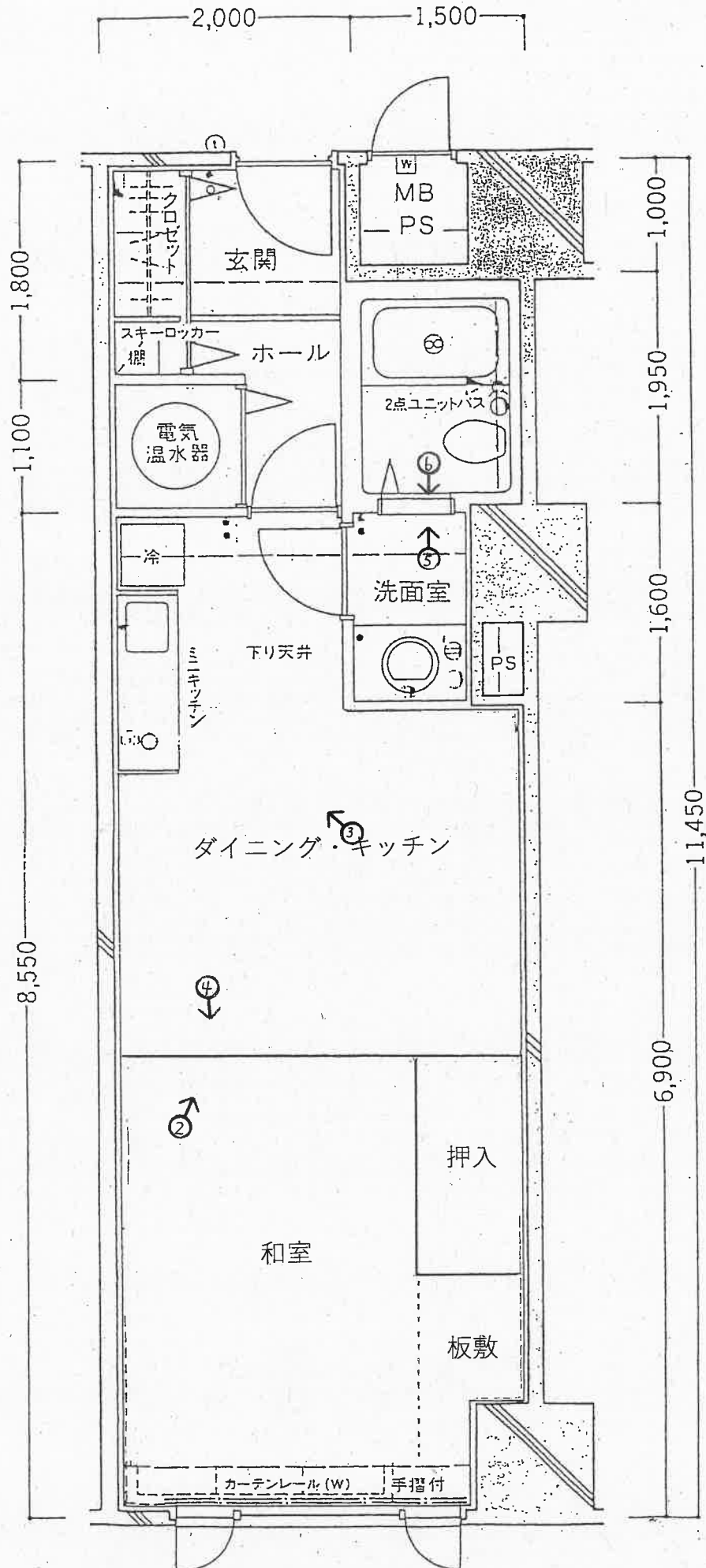


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和8年 (又) 第7号
令和8年 5月14日 現地調査
令和8年 5月25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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的たる土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	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 大字土樽6304番33の804 804 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 35.43㎡ 1 南魚沼郡湯沢町大字土樽字居頭6304番33 宅地 7,193.24㎡ 1 所有権 200万5574分の4007	

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上越線岩原スキー場前駅の北方、道路距離約2.2kmに位置する。 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。	
付 近 の 状 況	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。 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。	
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)	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	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
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、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。 地勢は概ね南西方下り傾斜である。 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。	
接 面 道 路	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。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	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。 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。 専有部分は一棟の建物のうち8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) 敷地権の種類は所有権であり、割合は200万5,574分の4,007である。	

特 記 事 項	・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	8階部分 804号室
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	1DK 通常のタイプと異なり、和室が設けられている。
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他 ビニールクロス、杉柂化粧プリント合板、外 畳、カーペット、外 ビニールクロス、外 ユニットバス、ミニキッチン -
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 修繕積立金 給排水設備等維持費 滞 納 額 16,905円/月 5,950円/月 1,000円/月 令和8年4月30日現在、下記の滞納がある。 管理費 342,510円 修繕積立金 136,850円 給排水設備維持費 23,000円 遅延損害金 67,289円 合計 569,649円 滞納期間は令和6年6月分から令和8年4月分。 備 考 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	35.43	1.02	900,000

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。受命物件は階層で優り、+2%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
900,000	—	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。

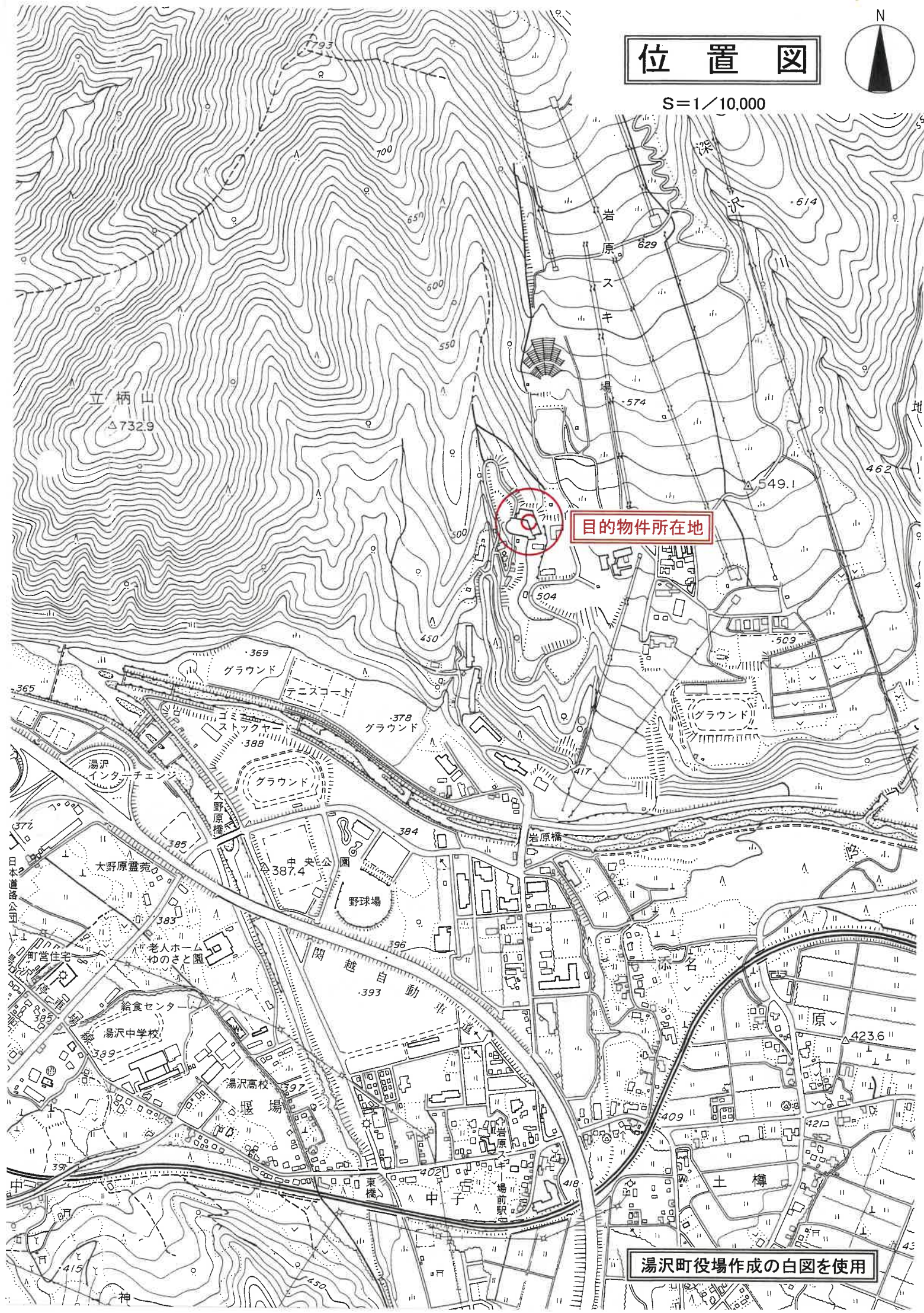
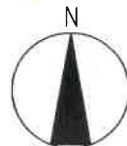
第6 附属資料の表示

- 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
- 5 一棟の建物の5～9階平面図

以 上

位置図

S=1/10,000

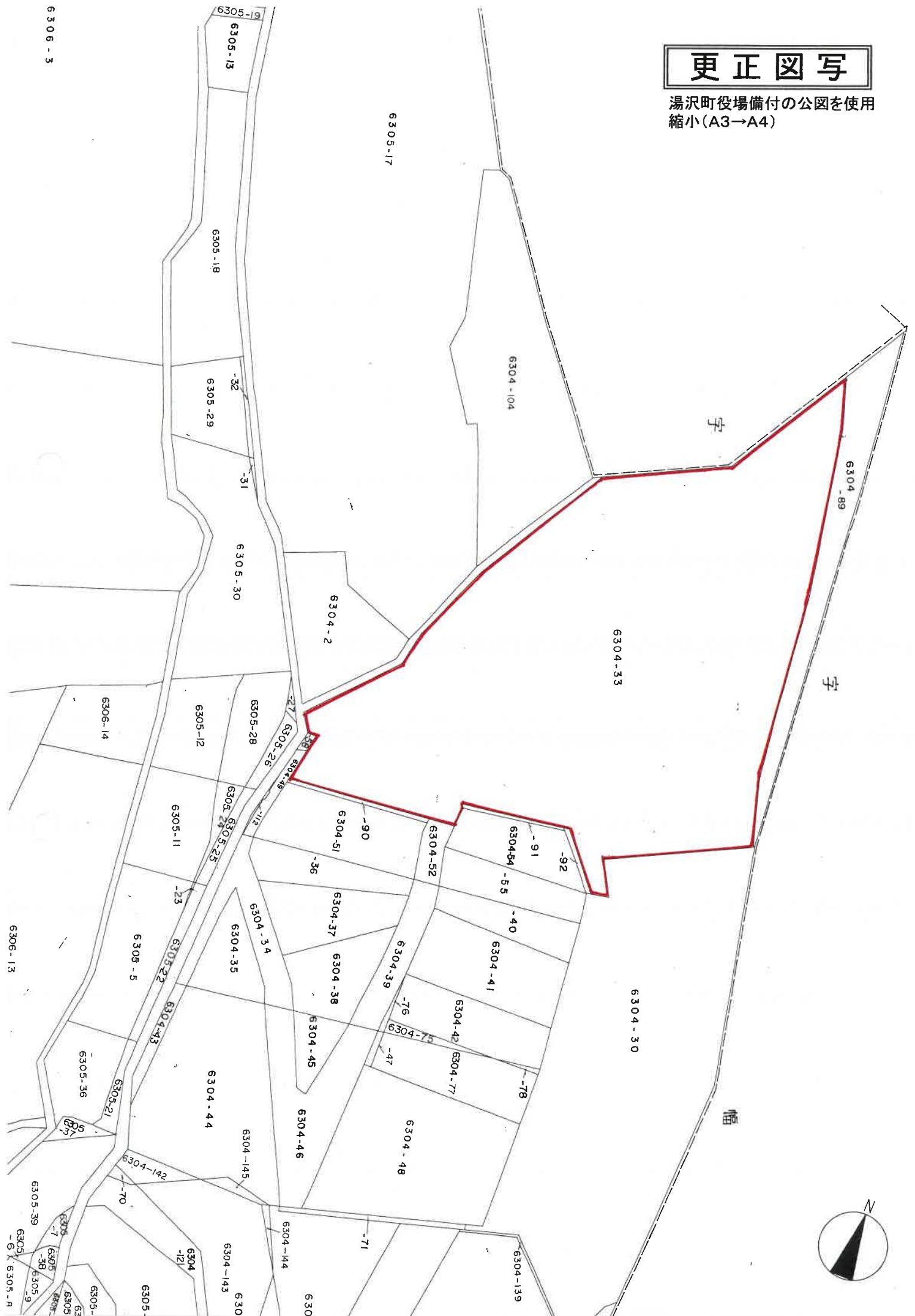


目的物件所在地

湯沢町役場作成の白図を使用

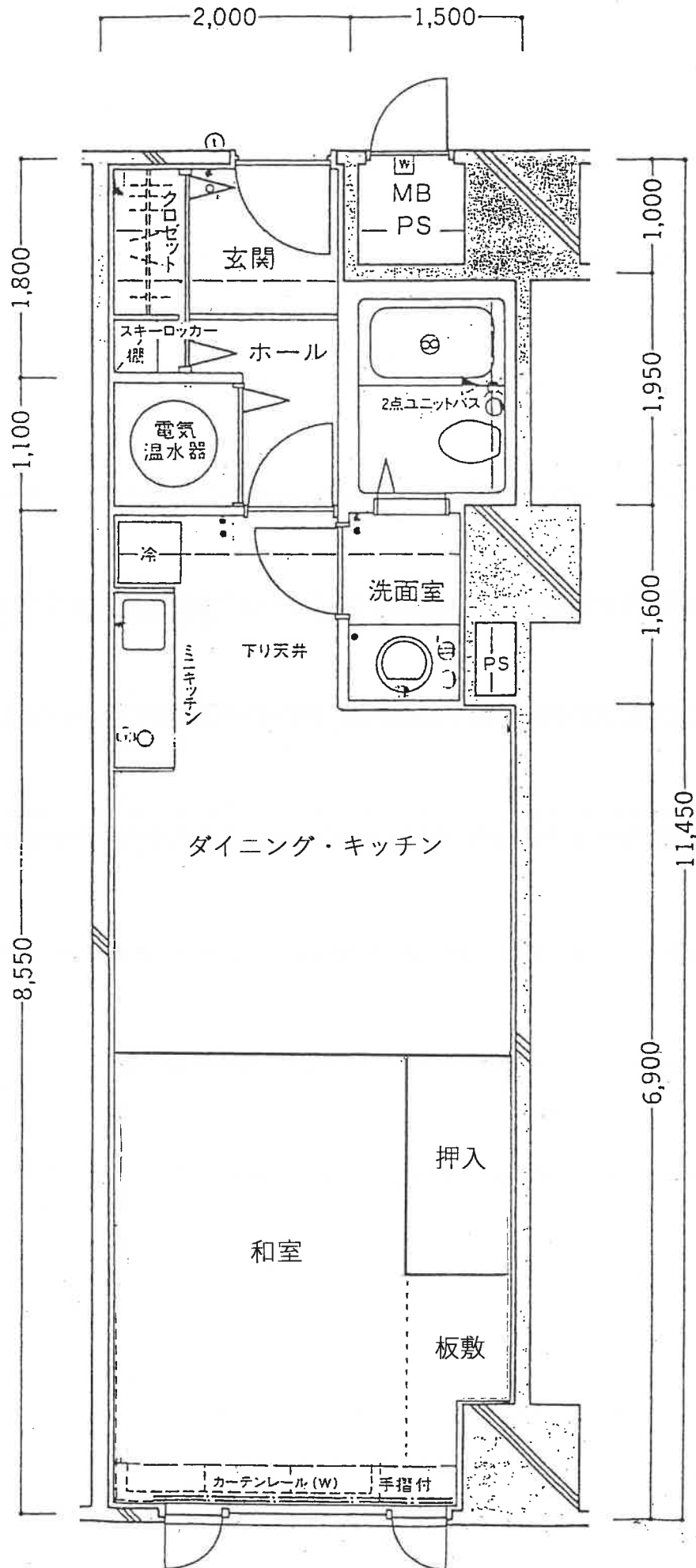
更正函写

湯沢町役場備付の公図を使用
縮小(A3→A4)



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



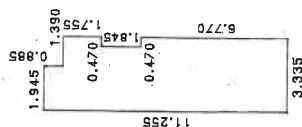
各階平面圖

家屋番号
大字土樽6304番
33の804

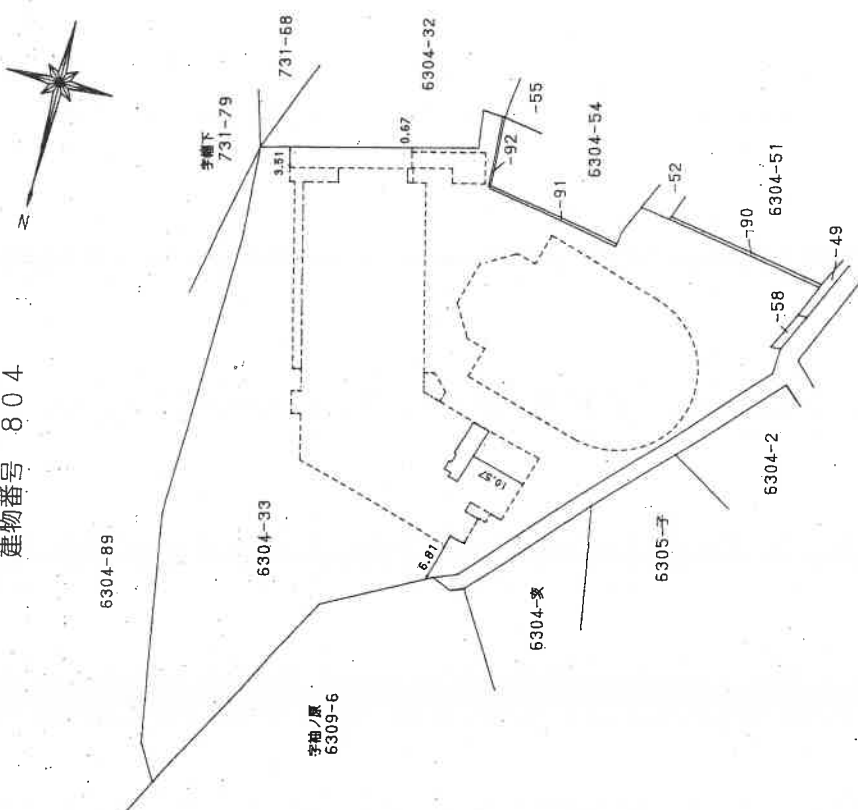
建築物の所在
南魚沼郡湯沢町大字土博字居頭6304番地33

圖面
圖面
平面
階平
各階
各階
建各
建各

616497



(建物の存する部分 8階)
建物番号 804



求積表

1.945	×	11.255	=	21.890975
0.920	×	10.370	=	9.540400
0.470	×	6.770	=	3.181900
0.470	×	1.755	=	0.824850

計 算 面 積	35.438125	35.43 m ²
合 床 面 積		

(日調連12)

作者

縮尺	1/250
----	-------

由 諸 人

縮尺	1/1000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成 年月 日登記平成2年12月14日登記

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

一棟の建物の5～9階平面図

マンション販売時のパンフレット掲載図面から抜粋

