

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 19 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三国字石堂 160 番地、南魚沼郡
湯沢町大字三国字土橋 238 番地 1、238 番地 29

建物の名称 コンフォート苗場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国 160 番の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 25.61 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石堂 160 番

地 目 宅地

地 積 1282.67 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土橋 238 番 1

地 目 宅地

地 積 480.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋 238 番 29

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 38.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2370



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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。

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石堂 160 番地、南魚沼郡
湯沢町大字三国字土橋 238 番地 1、238 番地 29

建物の名称 コンフォート苗場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国 160 番の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 25.61 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石堂 160 番

地 目 宅地

地 積 1282.67 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土橋 238 番 1

地 目 宅地

地 積 480.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋 238 番 29

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 38.24平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2370



令和8年(ケ)第12号
令和8年4月23日受理
令和8年6月18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三国字石堂 160 番地、南魚沼郡
湯沢町大字三国字土橋 238 番地 1、238 番地 29

建物の名称 コンフォート苗場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字三国 160 番の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 25.61 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石堂 160 番

地 目 宅地

地 積 1282.67 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土橋 238 番 1

地 目 宅地

地 積 480.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋 238 番 29

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 38.24 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 2370



(区分所有建物用1)

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 ☐ 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 2 1 6 0 円 修繕積立金 2 6 4 0 円 合 計 1 万 4 8 0 0 円	令和 8 年 6 月 1 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある（令和7年2月分～令和8年6月分の管理費等及び令和8年6月12日まで年14パーセントの遅延損害金、並びに違約金等の合計金 4 3 万 3 5 6 3 円）	
管理費等照会先	コンフォート苗場管理組合法人	管理受託者 株式会社エンゼルコミュニティ	電話 （ ）
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷 地 権	符号 1 ないし 3		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ないし 3） ☐ 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 ないし 3） ☐ 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 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
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2の土地は北東側で国道17号線に接面する。
- 2 本件一棟の建物「コンフォート苗場」のマンションにはメールルーム、卓球場、スキーロッカー室、男子・女子大浴場、コインランドリー室等の共用施設がある。
- 3 コンフォート苗場管理組合法人 管理受託会社株式会社エンゼルコミュニティ担当者によれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 4 滞納管理費等の金員の明細に関し、違約金とはコンフォート苗場管理組合法人 管理規約第62条3項に規定された違約金を指し、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用である。
- 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、コンフォート苗場のマンション管理人の陳述、立入調査の結果、建物内は完全な空家の状態であって、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三国字土橋238番27、同所238番8、同所238番5、同所238番4、同所238番3、同所239番4、同所239番10、同所239番9、同所239番11、同所239番5、同所240番13、同所240番10、同所240番8、同所240番7、同所240番5、同所240番9、同所238番28、同所240番6、同所240番4の所有者：建設省
 - ② 南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋239番3、同所240番3の所有者：内務省
 - ③ 南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋240番12、同所238番20の所有者：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
■A (コンフォート苗場のマンション管理人)	1 物件1の専有部分の建物は、所有者会社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 所有者会社の従業員の方がスキーシーズンに多数で当マンションに数回訪れていましたが、物件1の専有部分の建物は、女性の方が寝泊まりするための居室として使用されていたようです。 3 コンフォート苗場のマンションについては、メールルーム、卓球場、スキーロッカー室、ゲストルーム、男子浴場、女子浴場、コインランドリー室等の共用施設が備え付けられています。
■氏名不詳 (管理受託会社担当者)	1 毎月の管理費及び修繕積立金は毎月12日までに当月分の管理費等を支払うことになっていて、支払期日までに支払わないときは年14パーセントの遅延損害金を加算して請求することができる旨の規約があります。 2 コンフォート苗場のマンションについては現在、大規模修繕工事の予定はなく、かつ、大規模修繕に伴う決議された工事負担金の支払はありません。

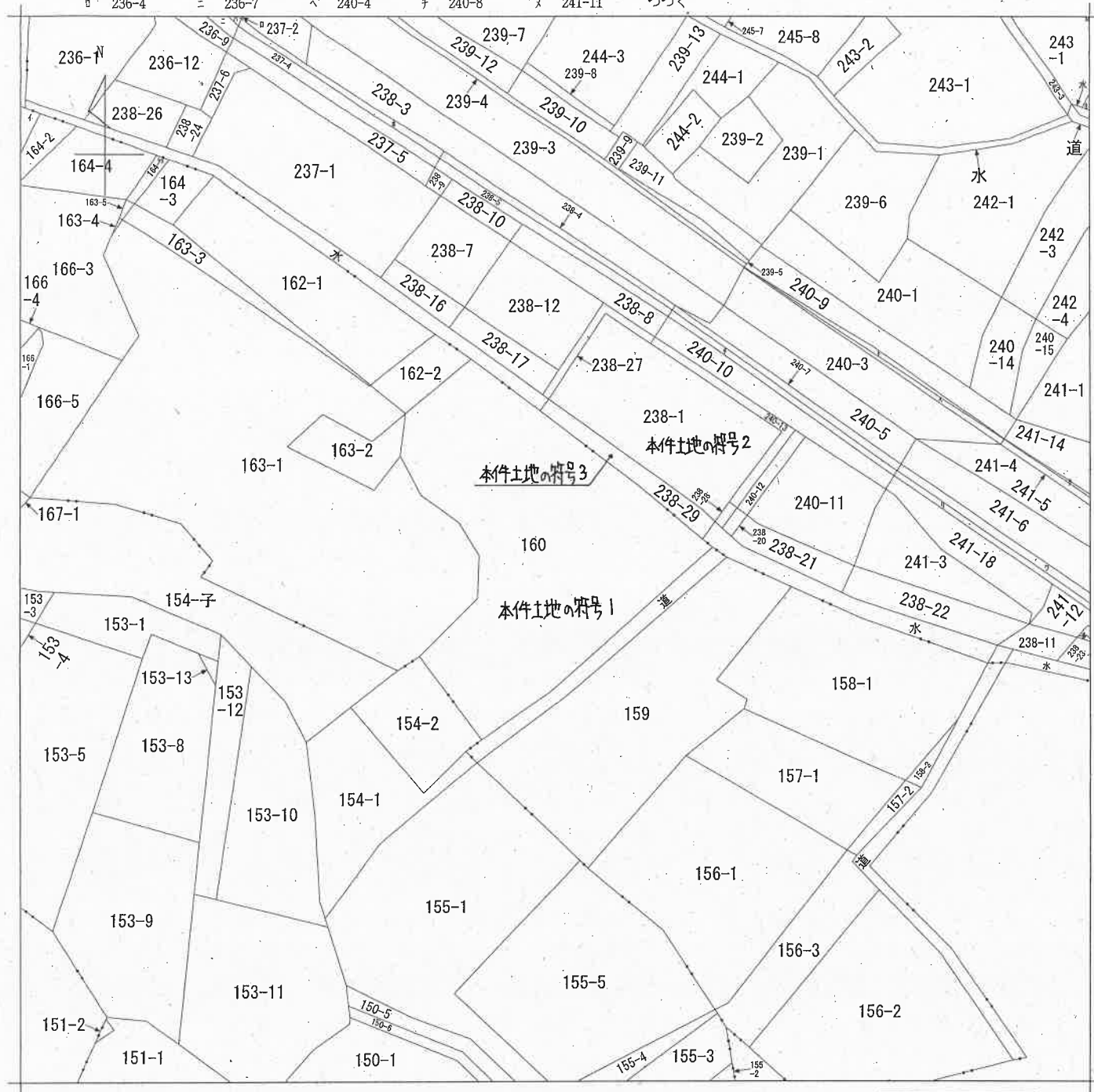
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月1日 (金) 9:30-9:35	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
8年5月1日 (金) 10:00-10:10	南魚沼郡湯沢町役場	資産証明書取得
8年5月1日 (金) 10:55-11:00	目的物件所在地	外観調査。コンフォート苗場のマンション管理人Aと面談
8年5月8日 (金) 16:20-16:25	当庁	コンフォート苗場管理組合法人 管理受託者株式会社 エンゼルコミュニティに対し管理費等の照会書送付 (令和8年6月15日回答書受領)
8年5月15日 (金) 11:00-11:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。コンフォート苗場のマンション管理人Aと面談
年 月 日 () : - :		
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15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、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

イ 164-1 236-4 ハニ 236-6 236-7 ホ 237-3 240-4 トチ 240-6 240-8 リス 241-10 241-11 ル 241-16 つづく



新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出
大字三国

請求部	所在	南魚沼郡湯沢町大字三国字石堂				地番	160番		
出力縮尺	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 その他
作成年月日	昭和50年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

(7 枚目)

ヲ 241-7
リ 241-8
カ 246-1
コ 246-1

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：平成2年11月30日

新潟地方方法務局南魚沼支局備付の図面写（ただし A3をA4に縮小）

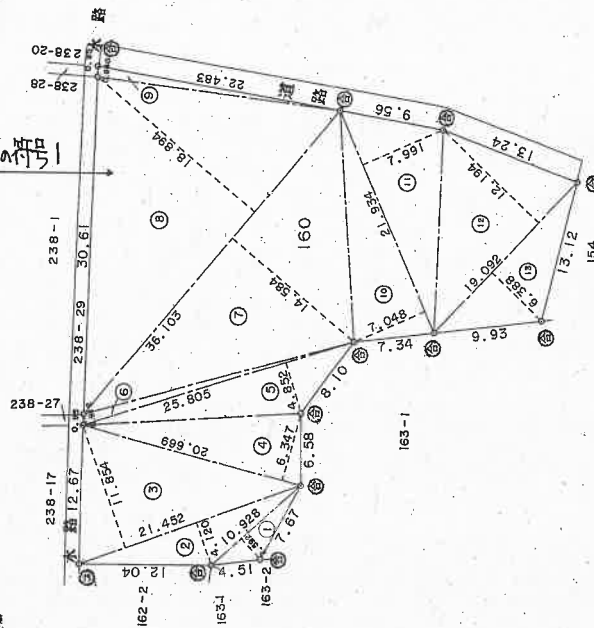
後・新同一
地番 160 測 599434

土地の所在
面魚沼郡湯沢町大字三国字石堂



本件土地の符号

地番	①	160	底辺	高さ	積算	面積
NO.						
1		10.928	2.592		28.325376	
2		21.452	4.120		88.382240	
3		21.452	11.854		254.292008	
4		20.669	6.347		131.186143	
5		25.805	4.852		125.208860	
6		25.805	0.912		23.534160	
7		36.103	14.584		526.526152	
8		36.103	18.894		682.130082	
9		22.483	0.940		21.134020	
10		21.934	7.048		154.590832	
11		21.934	7.991		175.274594	
12		19.092	12.194		232.807848	
13		19.092	6.388		121.959696	
			積算		2565.349011	
			面積		1282.6745055	
			地積		1282.67	m ²



④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹皮杭・⑥紙杭

製作者

申請人

申請人

(平成2年11月16日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)二年11月30日登記

縮尺 1/500

同新後

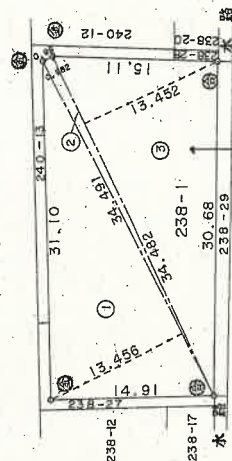
238-1

番地

606605

南魚沼郡湯沢町大字三國字土橋。

地番	①	238-1	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	1		34.491	13.456	464.	110896
	2		34.491	0.982	33.	870162
	3		34.482	13.452	463.	851864
				倍面積	961.	832922
				倍面積	480.	9164610
				面積	480.	91 m ²



本件土地の符号2

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鋼杭

平成 2 年 11 月 16 日作製)

人
體
中

人請申

縮尺 500

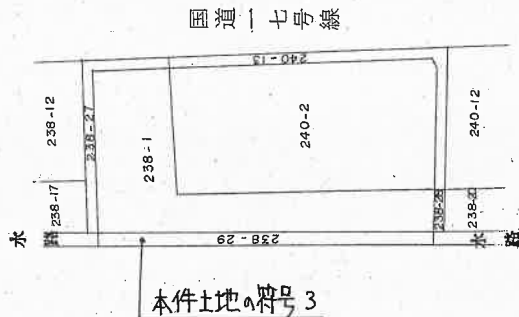
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 2 年 11 月 30 日登記

登記年月日：昭和63年12月24日

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)

④なし		新同一土地所在図	
地番	238-29	地積測量	
土地の所在	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋 509930		



④石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

作製者

(昭和65年10月13日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和・平成63年12月24日登記

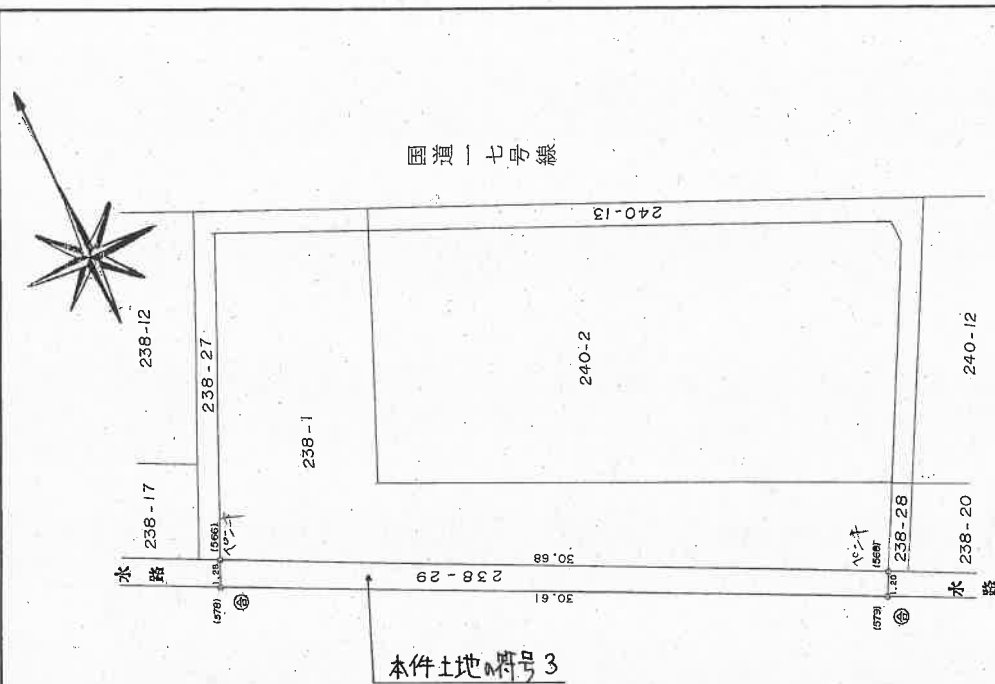
登記年月日：昭和63年12月24日

新潟県南魚沼支局備付の図面写（ただし A3をA4に縮小）

① 後・新 同

地番	238-29	地積測量	509931
土地の所在	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋		

地番	① 238-29	測点	Xn	Yn	OXH1 - Xn-1)Yn
		566	-49.269	259.627	4480.123512
		578	-50.328	258.896	-4988.925920
		579	-68.539	283.510	-4892.248560
		568	-67.584	284.252	5477.536040
				倍面積	76.485072
				面積	38.2425360
				地積	38.24 m ²



製作者	申請人	縮尺	1/250
新潟県土地家屋調査士会			

昭和・平成63年12月24日登記

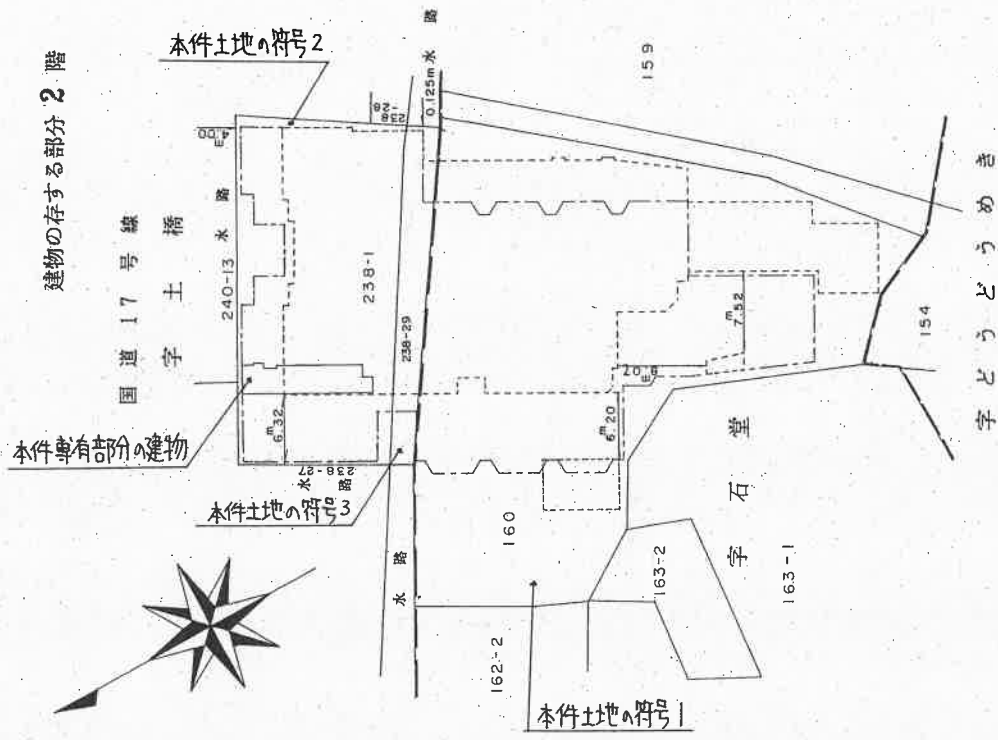
登記年月日：平成2年12月19日

各階平面図

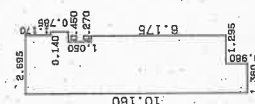
家屋番号
大正三國160番地の203

建築物図面
各階平面図
609121

建築物の所在
南魚沼郡湯沢町大字三國字石堂160番地、字土橋238番地1、238番地29



2階 203号



求積表

1.360 x 10.160	=	13.8176
1.025 x 9.180	=	9.4095
0.310 x 1.955	=	0.6060
0.140 x 0.795	=	0.1099
0.270 x 6.175	=	1.6672
合計		25.6102
床面積		25.61 m ²

作製者

2年11月20日(作製)

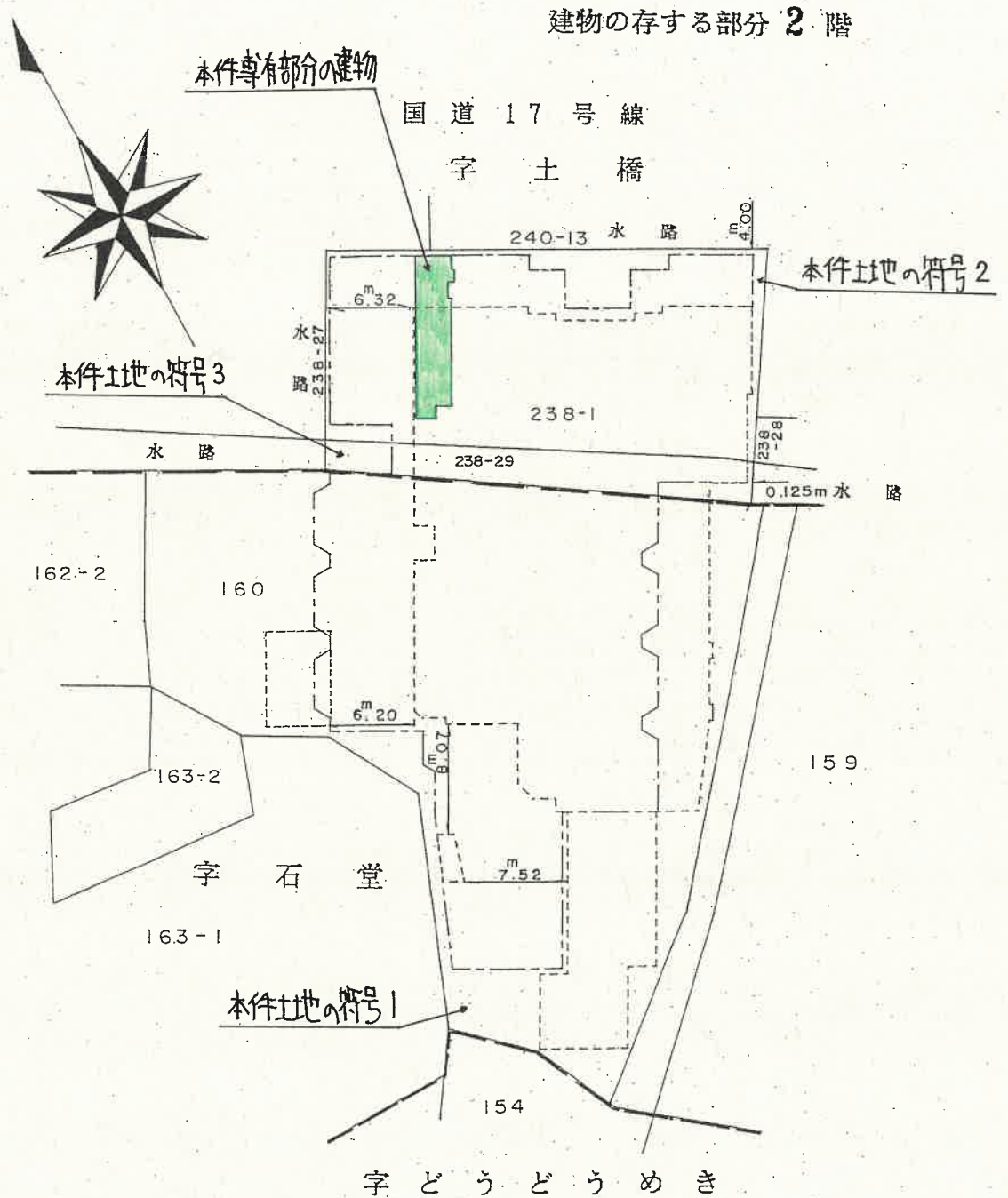
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用地図用紙昭和・平成2年12月19日登記)

土地建物位置関係図(概略)



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

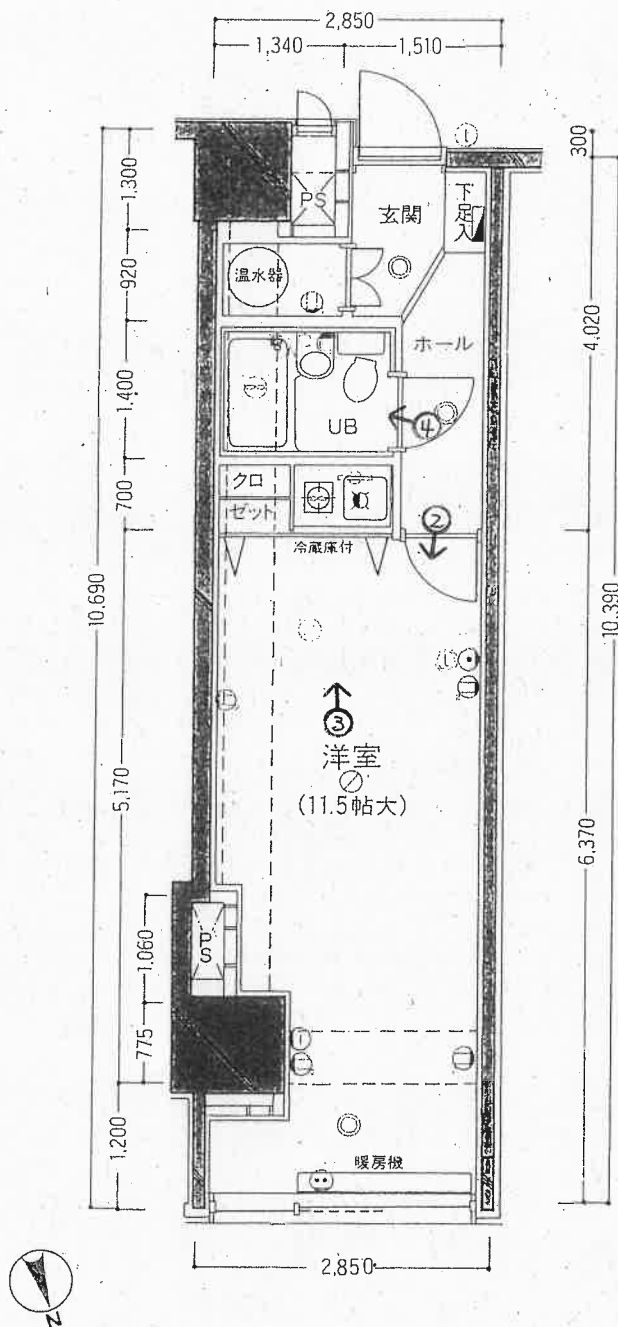
⇒ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図 (概 略)

物件 (1)

〈A9〉タイプ ワンルーム

専有面積 29.36㎡ 戸数 1戸



- ① 1口アース付コンセント ② 2口コンセント ③ 2口アース付コンセント ④ クーラー用コンセント ⑤ テレビ共聴・有線放送用アウトレット
 ⑥ 電話用アウトレット ⑦ インターホン(親機) 電話機付 ⑧ インターホン(子機) ⑨ 換気口 ⑩ 乾燥機付換気口 ⑪ シャワー付混合栓
 ⑫ 湯水混合栓 ⑬ 給水栓 ⑭ 引掛シーリング ⑮ 丸型白熱灯 ⑯ 壁灯 ⑰ 蛍光灯 ⑱ 分電盤

➡ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

縮尺不明

(「コンフォート苗場パンフレット」を使用)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



令和 8 年 (ケ) 第 12 号

令和 8 年 5 月 15 日 現地調査

令和 8 年 6 月 22 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	(一棟の建物の表示) 南魚沼郡湯沢町大字三国字石堂160番地	
	建物の名称	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番地1、238番地29 コンフォート苗場	
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 大字三国 160番の203	
	建物の名称	203	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 25.61㎡	
	土地の符号	(敷地権の目的である土地の表示) 1	
	所在及び地番	南魚沼郡湯沢町大字三国字石堂160番	
	地 目	宅地	
1	地 積	1,282.67㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番1	
	地 目	宅地	
	地 積	480.91㎡	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番29	
	地 目	宅地	
	地 積	38.24㎡	
	土地の符号	(敷地権の表示) 1・2・3	
1	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	100万分の2370	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1～3）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」の南方約24km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「浅貝下」の西方、約50mに位置する。	
付近の状況	付近は、苗場スキー場を中心としたスキーリゾート地区内にあって、国道17号線の沿線背後にリゾートマンションのほか、ホテル、旅館、ロッジ等の宿泊施設、飲食店等が建ち並ぶ、苗場地区において繁華性の高い地域である。首都圏や外国人の来客により冬期は特に賑わいを見せており、昨冬も新型コロナ感染拡大前と同等かこれをやや上回る程の賑わいを取り戻している。	
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）	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	都市計画区域外 なし なし なし なし 上信越高原国立公園、普通地域（自然公園法） ※一定規模以上の建築物の建築等が県知事への届出制となっているが、苗場地区全体が当該規制下にあり、価格形成上の影響はほとんどないと考えられる。
画地条件 （規模、形状等）	敷地は3筆が一体利用されており、北東側が国道に、南東側が道路にいずれも等高に接面する、北東側間口約31m、奥行約61m（最長部）、不整形の概ね平坦な角地である。 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	敷地は北東側が幅員約19m（車道約10m、両側歩道約4.5m）舗装国道「17号」に接面し、南東側が幅員約2m舗装道路に接面する。	
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「コンフォート苗場」の敷地及び通路、駐車場等に利用されている（添付の「1階平面図・敷地配置図・2階平面図」参照）。 隣地はロッジ、店舗ビル、体育館の敷地、墓地等となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンフォート苗場	
建物の用途	居宅・店舗	総戸数235戸（居宅234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）	平成2年11月20日新築 経過年数 約35.5年 経済的残存耐用年数 14.5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 14階建（登記記載）	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根(シート防水) 二丁掛タイル貼(一部吹付タイル)及び御影石貼
設 備	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有り（9人乗り2基） 屋外(マンション前) 83台 ※ 年間パスカード:2万円/年(12/1から1年間有効) パスカード保持者:時間貸し(100円/時、10時間以上 24時間迄1,000円。24時間経過後100円/時間毎加算) パスカード無しの者:時間貸し(200円/時、10時間以上 24時間迄2,000円。24時間経過後200円/時間毎加算) 屋外(隣接区画) 10台 ※ 5万円/年(12/1から1年間有効、毎年10月に申込抽選) 屋外(隣接区画)は抽選に当たった場合、管理組合との間で 駐車場使用契約(年間)を締結の上、使用する。 当該駐車場は融雪設備付きのため人気が高く、毎年抽選と なる可能性が高い。 なし 火災報知機等防災設備、避雷設備、オートロックシステム コインランドリー(洗濯機3台、乾燥機3台) スキーロッカー(各部屋1個無料で使用可) 大浴場(14階、沸かし湯、無料、24時間ただし清掃時間あり) レストラン(別経営、18時～20時)※月曜・木曜定休 ゲストルーム3室(定員4・5・8名の3室、4,000～20,000円/泊) ビリヤード1台(1人500円/時)、卓球2台(30分:1組300円/台) メールボックス、ゴミ置き場(要分別)、タイヤ保管庫(4本、有 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	私設水道（井戸水）を使用 無し 敷地内浄化槽を使用
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（コンフォート苗場管理組合法人） 委託（全部委託） 株式会社エンゼルコミュニティ 管理員 有り 管理人室 有り 駐在状況 日勤（AM9:00～PM10:00）
管理の状況	普通	
特記事項	1. 大規模修繕 平成13年に外壁改修、平成27年に外壁改修、屋上防水の工事が実施されている。 2. 民泊使用の可否 管理組合法人として民泊としての使用を認めないとの決議がなされたとのことである。	

（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	2階（203号室） 主要開口部の方位：北東向き
現況床面積	25.61㎡（登記面積）（※壁芯面積29.36㎡）
間 取 り	ワンルーム バルコニー無し
仕 様	天井 ビニールクロス等 床 カーペット、ファッションタイル等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気、給排水（給水は井戸水）、給湯（電気温水器） 換気、暖房（ベースボードヒーター1台設置済） ※動作確認は行っていない その他 テレビアウトレット（地デジ） インターネット（光回線戸別契約可※契約数に上限有） ミニキッチン（流し台、電気コンロ） インターホン等

維持管理の状態	やや劣る Aの陳述により普段は誰も居住しておらず、数回程度、寝泊りするための部屋として特定の個人が使用した程度の使用状況と考えられる。 内壁の一部に若干の傷（凹み）がみられたものの、室内の物品等はほとんど無く、近年の使用形跡等は認められず、他に目立つ損傷、汚れや埃の沈着、悪臭等は特に認められない。但し、室内設備が動作するかは不明である。									
管 理 費 等	<table><tr><td>管理費</td><td>月額</td><td>12,160 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>月額</td><td>2,640 円</td></tr><tr><td>合計</td><td>月額</td><td>14,800 円</td></tr></table> 令和8年6月12日現在、計433,563円（令和8年6月12日までの年14%の割合による遅延損害金、並びに違約金等を含む）の滞納がある。 これは上記管理費等の令和7年2月～令和8年6月分である。	管理費	月額	12,160 円	修繕積立金	月額	2,640 円	合計	月額	14,800 円
管理費	月額	12,160 円								
修繕積立金	月額	2,640 円								
合計	月額	14,800 円								
専有部分の 利用状況	建物所有者が本建物を居宅（リゾートマンション）として使用している。 室内にはテーブルと椅子、少量の段ボール等が残置されているのみで、残置物は少ない。									
特記事項	1. 窓からの眺望 北東側国道沿い、向かいの屋外駐車場等、その向こうに山林が広がる眺めとなっている。 2. ペット飼育 犬・猫に限り飼育可能であるが、合計3匹の制限がある。									

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基準階部分（3階部分）における基準室（北東向き中間部屋）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
27,000	25.61	1.03	710,000

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。

苗場地区の物件は購入目的が概ねスキーに限定にされ、湯沢町中心部からやや遠方に存するため、他の地区と比較してこれまでの価格の下げ幅はやや大きい状況にある。また、当該地区内に所在するリゾートマンションは立地、築年、グレード、館内施設による差が大きく、現在の取引価格帯は専有面積1㎡当たり3,000～50,000円程度の範囲となっている。目的物件の存するマンションは平成2年に建築され、昭和52年～平成4年にかけて開発された苗場地区にあって、比較的新しい開発物件である。苗場地区の物件のなかでは館内施設が比較的充実しており、国道沿いに存し、苗場スキー場にも近い好立地にあり、個人、法人問わず幅広い需要が見込まれる。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（低利用頻度と推定、ただし目立つ損傷等は特に認められない）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	710,000	—	1.00	0.70	(※)	10,000

イ 占有減価率

必要なし。

ウ 市場性修正率

市場性修正の必要なし。

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・違約金の滞納額・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 敷地権の目的である土地の地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 1階平面図・敷地配置図・2階平面図
- 6 3階～14階平面図
- 7 建物間取図

以上

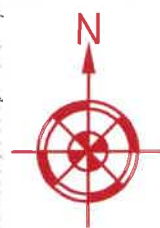
第6 附属資料の表示

- 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 敷地権の目的である土地の地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 1階平面図・敷地配置図・2階平面図
- 6 3階～14階平面図
- 7 建物間取図

以上

位置図

沢町



目的物件が存する一棟の建物及びその敷地
(コンフォート苗場)

三国

山麓駅

浅貝

2 ゴルフ場

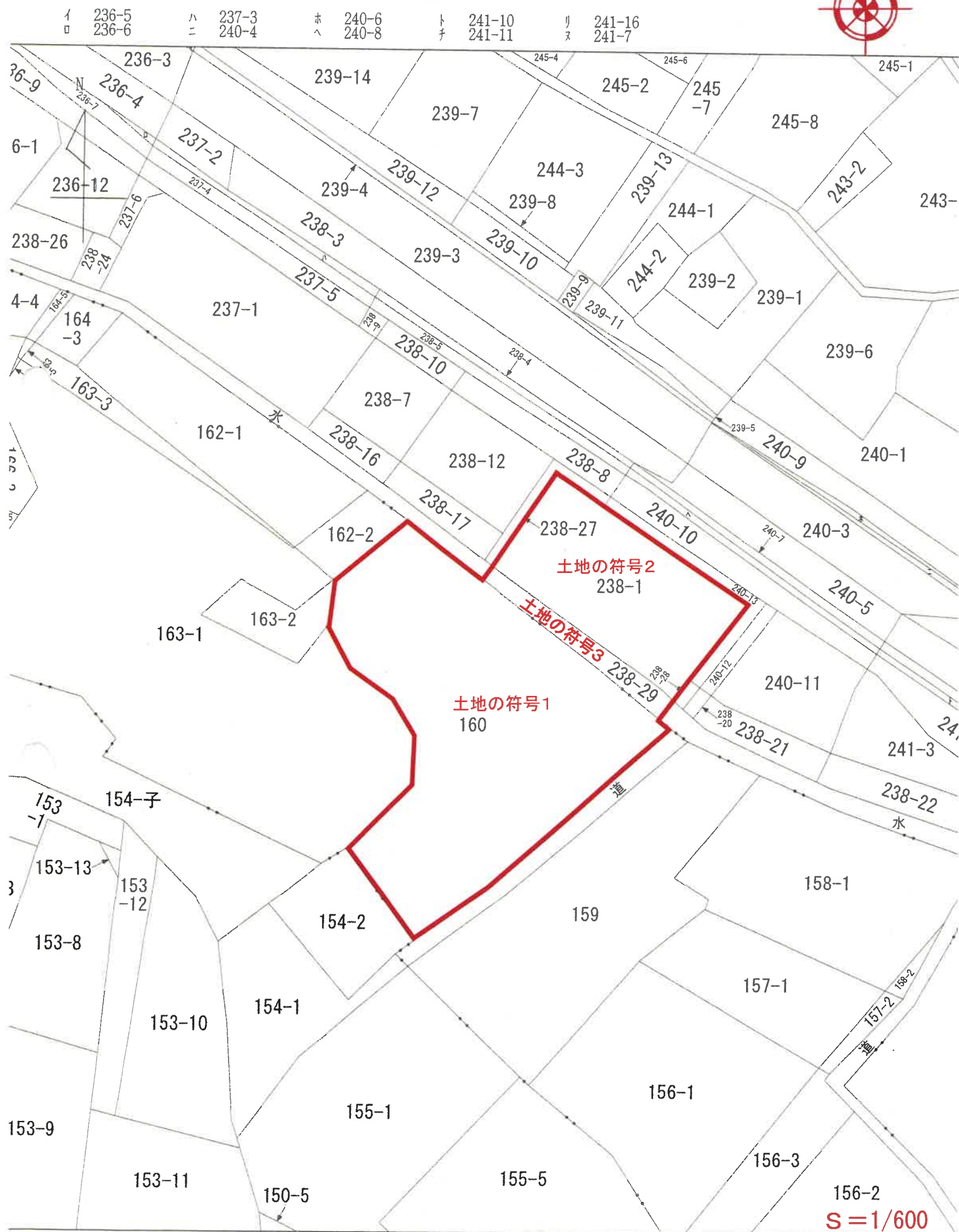
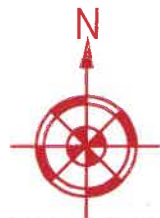
100 m

S=1/10,000

(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



登記年月日：平成22年11月30日

地積測量図写

変更新同一

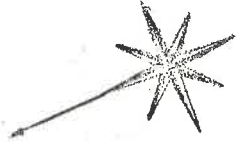
509434

地積測量

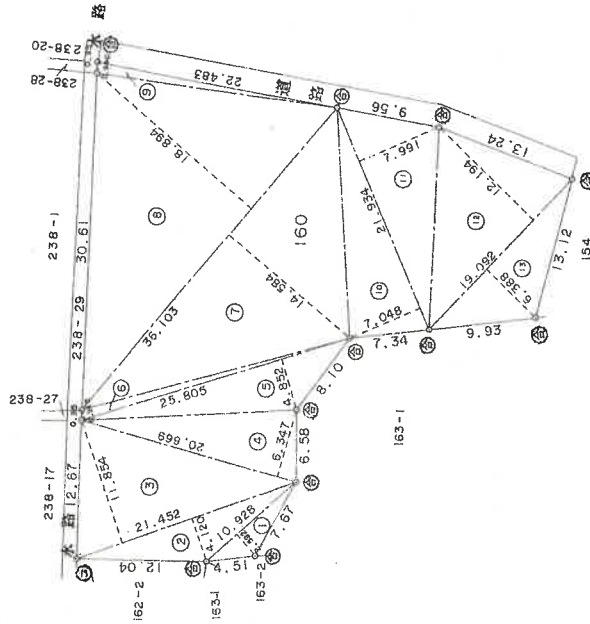
160

地番

土地の所在
師角沼郡湯沢町大字三国字石堂



地番	①	160	底	辺	高	さ	積
NO.	1	10.928	2.592	28.325376			
2	21.452	4.120	88.382240				
3	21.452	11.854	254.292008				
4	20.669	6.347	131.186143				
5	25.805	4.852	125.205860				
6	25.805	0.912	23.534160				
7	36.103	14.584	526.526152				
8	36.103	18.894	682.130082				
9	22.483	0.940	21.134020				
10	21.934	7.048	154.590832				
11	21.934	7.991	175.274594				
12	19.092	12.194	232.807848				
13	19.092	6.388	121.959696				
		積	2565.349011				
		積	1282.6745055				
		地	1282.67				



④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹

製作者

申請人

申請人

縮尺
1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成22年11月30日登記

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成2年11月30日

地積測量図写

前なし

地番
238-1

地積測量図
509909

遡・新同一
土地の所在
両魚沼郡湯沢町大字三国字土橋

⑤石杭・⑥金隅標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨地盤杭

申請人

申請人

作製者

地番① 238-1

NO.	底辺	高さ	倍面積
1	34.491	13.456	464.110896
2	34.491	0.982	33.870162
3	34.482	13.452	463.851864
		倍面積	961.832922
		倍面積	480.916410
		地積	480.91 m ²

縮尺
1/500

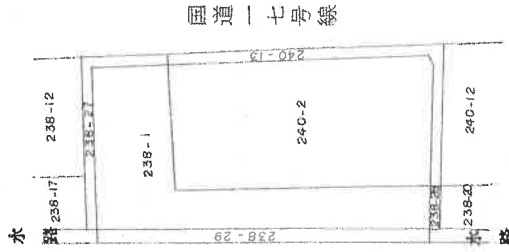
新潟県土地家屋調査士会
昭和・平成2年11月30日登記

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和63年12月24日

地積測量図写

前		新		同一土地所在図	
地番	238-29	地積測量			
土地の所在	南魚沼郡湯沢町大字三國字土橋 509930				



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	1/500
-----	-----	----	-------

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成3年12月24日登記

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図写

謝力

地積測量

238-29

土地の所在
南魚沼郡湯沢町大字三國字土橋

1366

地 點	①	238-29	X_n	Y_n	$(X_n - \bar{X})(Y_n - \bar{Y})$
測 点	566	-49.269	259.627	259.627	4460.123512
	578	-50.328	258.896	258.896	-4988.925920
	579	-68.539	283.510	283.510	-4892.248560
	568	-67.584	284.252	284.252	5477.536040
			佔 面 積	佔 面 積	76.485072
					38.2425360
				把 禮	38.24 m ²



⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

和製作

人請

縮尺 $\frac{1}{250}$

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成63年12月24日登記

图号: 2-2

(2/2)

(A3判をA4判に縮小)

建物図面写

建各階平面圖

609121

203

家屋番号

圖面階各

兩魚沼郡湯沢大字三国字石堂160番地。宇土橋238番地1。238番地29

建物の所在

建物の存する部分 2 階

國道17号線

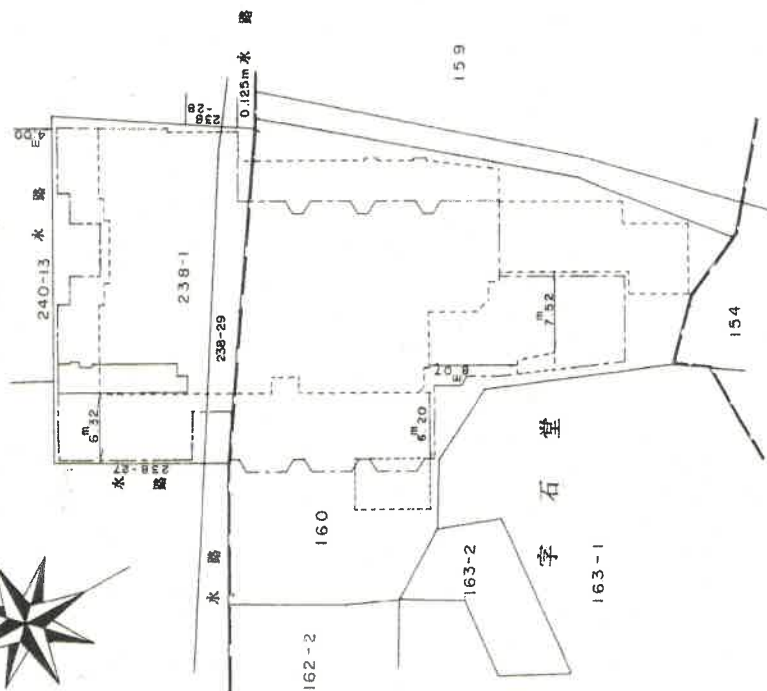
橋土字

2階203号



求積表

1.360 × 10.160 =	13.8176
1.025 × 9.180 =	9.4095
0.310 × 1.955 =	0.6060
0.140 × 0.785 =	0.1099
0.270 × 6.175 =	1.6672
合計	25.6102
床面積	25.61 m ²



體 之 心 之 心 之 心 之 心 之 心

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

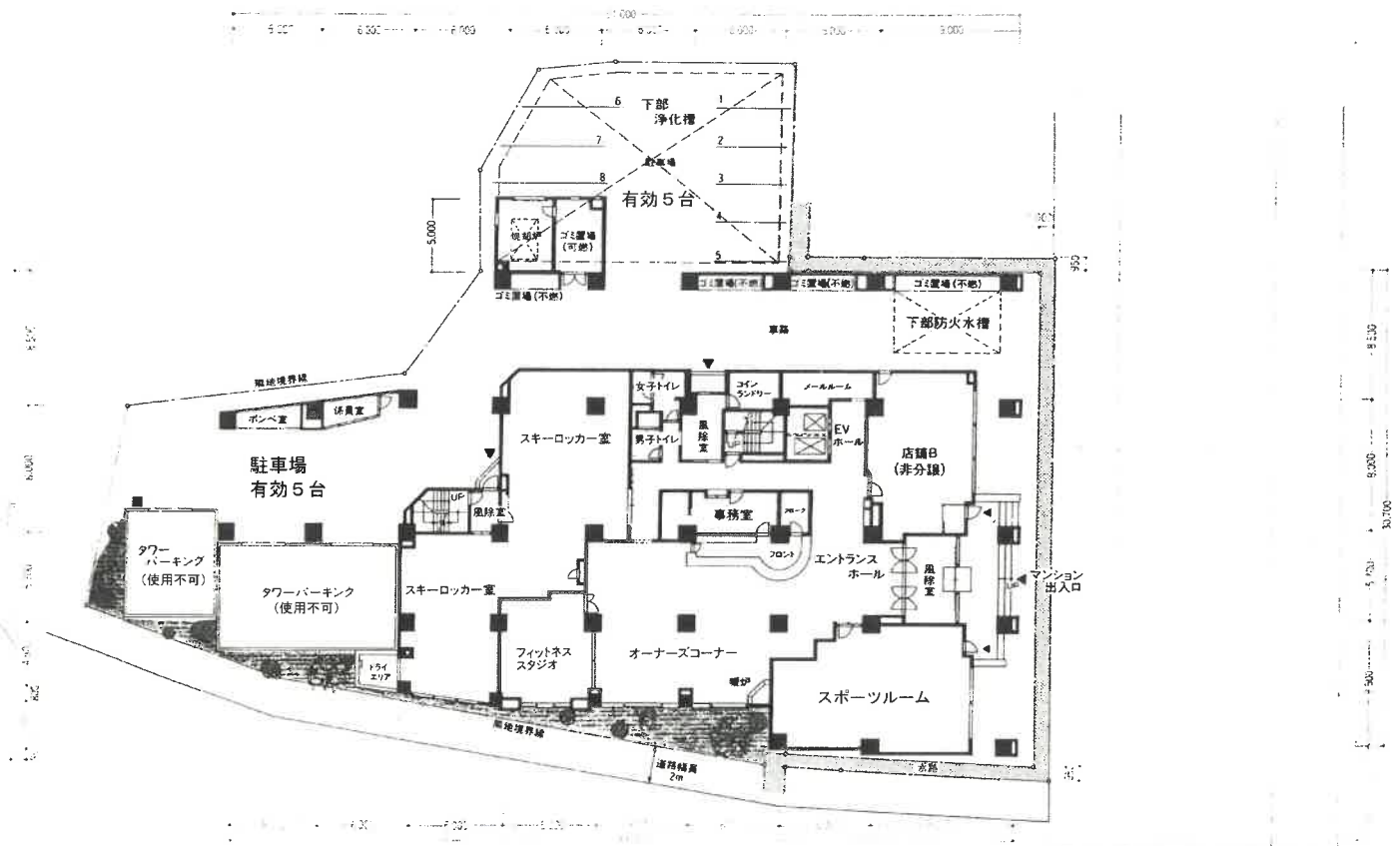
縮尺 $\frac{1}{500}$

)

(東京土地家屋調査士会用紙昭和・平成2年12月19日登記

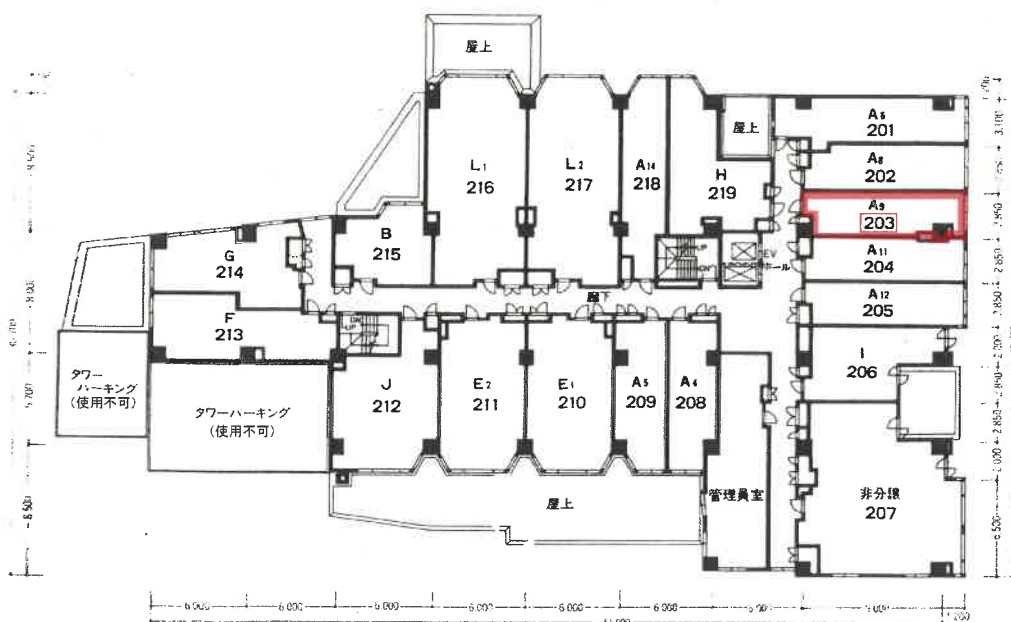
(A 3判をA 4判に縮小)

1階平面図・敷地配置図・2階平面図



1階平面図・敷地配置図

■ 店舗専用使用部分



2階平面図



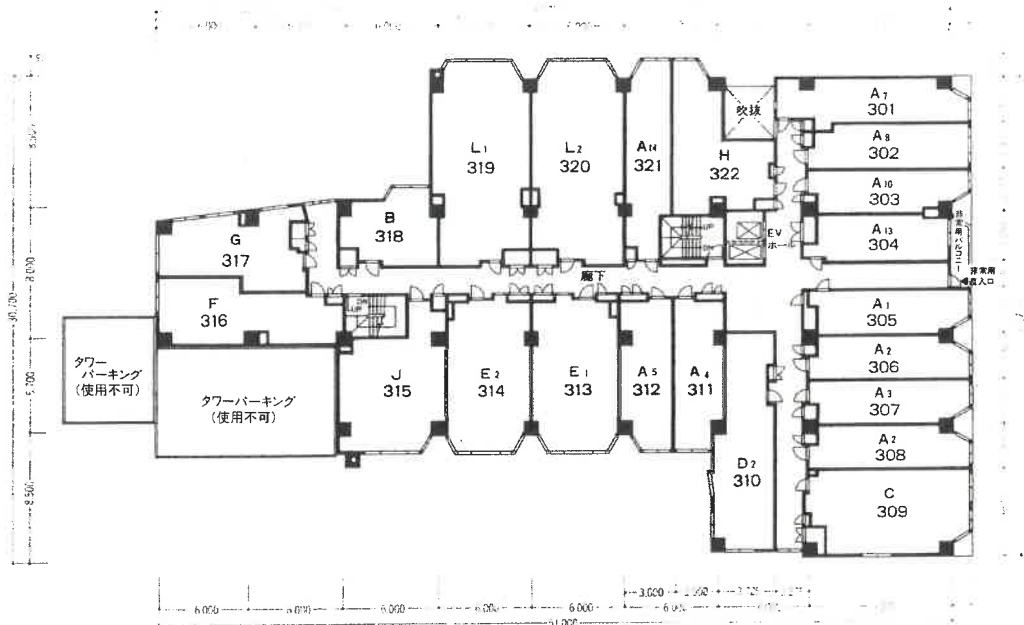
縮尺不明

(評価人加筆)

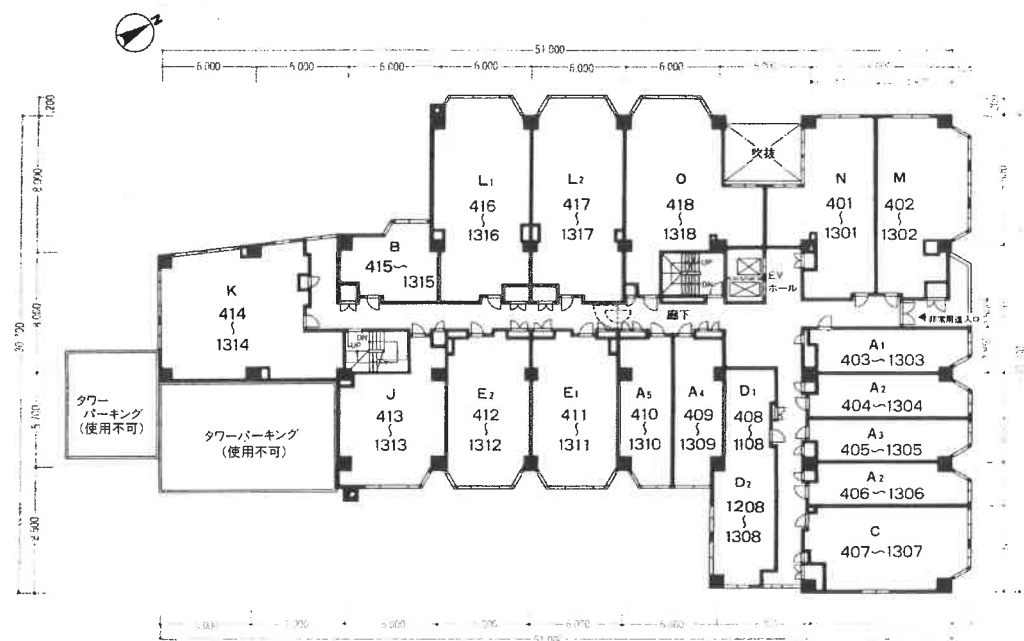
(「コンフォート苗場パンフレット」を使用)

3階～14階平面図

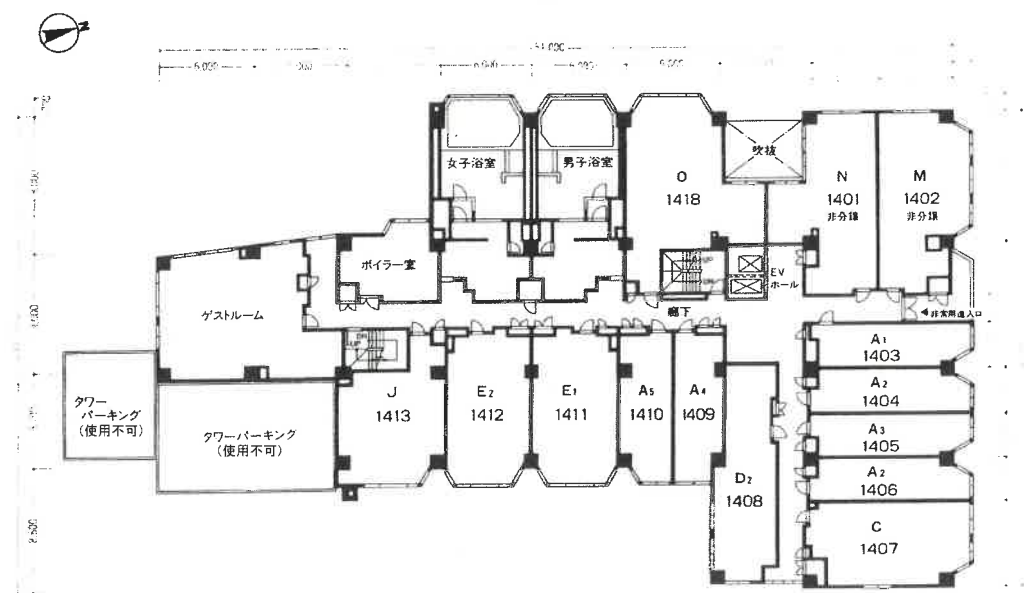
3階 平面図



4～13階 平面図



14階 平面図



縮尺不明

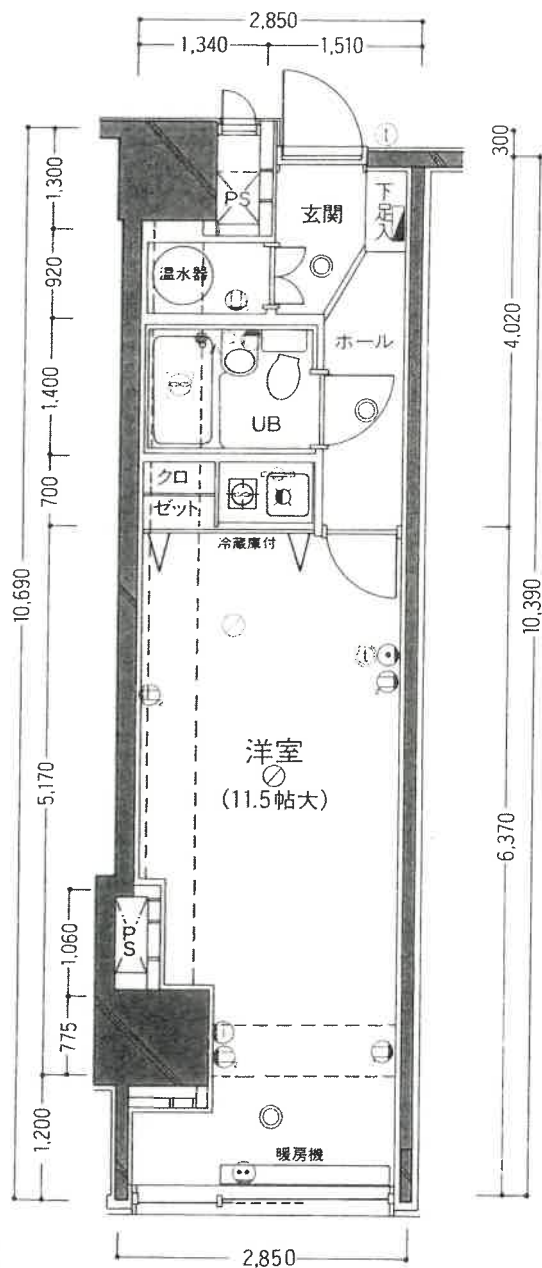
(評価人加筆)

(「コンフォート苗場パンフレット」を使用)

建物間取図

〈A9〉タイプ ワンルーム

専有面積 29.36㎡ 戸数 1戸



- ① 1口アース付コンセント ② 2口コンセント ③ 2口アース付コンセント ④ クーラー用コンセント ⑤ テレビ共聴・有線放送用アウトレット
 ⑥ 電話用アウトレット ⑦ インターホン(親機)電話機付 ⑧ インターホン(子機) ⑨ 換気口 ⑩ 乾燥機付換気口 ⑪ シャワー付混合栓
 ⑫ 湯水混合栓 ⑬ 給水栓 ⑭ 引掛シーリング ⑮ 丸型白熱灯 ⑯ 壁灯 ⑰ 蛍光灯 ⑱ 分電盤

縮尺不明

(「コンフォート苗場パンフレット」を使用)