

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,550,000 1,240,000	一括	310,000	149,092	0
1	60,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	1,470,000				



物 件 目 録

1 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2312.25 平方メートル

持分 10000 分の 32

2 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 403.04 平方メートル

持分 10000 分の 32

3 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 81.02 平方メートル

持分 10000 分の 32

4 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1 番地 1 4、1 番地 1 6、
 1 番地 1 3

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建

床 面 積 1 階 1489.34 平方メートル
 2 階 1536.00 平方メートル



物 件 目 録

3階 1536.00平方メートル
4階 1536.00平方メートル
5階 1490.40平方メートル
6階 1490.40平方メートル
7階 1490.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯沢二丁目1番14の174

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 30 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 4】

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 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2312.25 平方メートル
 持分 10000 分の 32

2 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 403.04 平方メートル
 持分 10000 分の 32

3 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
 地 番 1 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 81.02 平方メートル
 持分 10000 分の 32

4 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1 番地 1 4、1 番地 1 6、
 1 番地 1 3
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建
 床 面 積 1 階 1489.34 平方メートル
 2 階 1536.00 平方メートル



物 件 目 録

3階 1 5 3 6 . 0 0 平方メートル
4階 1 5 3 6 . 0 0 平方メートル
5階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル
6階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル
7階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯沢二丁目 1 番 1 4 の 1 7 4

建物の名称 5 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 3 . 5 9 平方メートル



令和8年(ヌ)第12号
令和8年6月3日受理
令和8年7月2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 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
地 番 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2312.25 平方メートル
持分 10000 分の 32

2 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
地 番 1 番 1 6
地 目 宅地
地 積 403.04 平方メートル
持分 10000 分の 32

3 所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目
地 番 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 81.02 平方メートル
持分 10000 分の 32

4 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1 番地 1 4、1 番地 1 6、
1 番地 1 3
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建
床 面 積 1 階 1489.34 平方メートル
2 階 1536.00 平方メートル



物 件 目 録

3階 1 5 3 6 . 0 0 平方メートル
4階 1 5 3 6 . 0 0 平方メートル
5階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル
6階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル
7階 1 4 9 0 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯沢二丁目 1 番 1 4 の 1 7 4
建物の名称 5 1 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 2 3 . 5 9 平方メートル



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4	
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（亡A相続財産） ☐ 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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 1万1690円 修繕積立金 7275円 上下水道料 1100円 合計 2万0065円	令和8年7月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある（平成24年10月分～令和8年7月分までの管理費、修繕積立金、上下水道料の合計金90万5275円）
管理費等照会先	越後湯沢サマリーナ管理組合法人 管理受託者日本ハウズイング株式会社大宮支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
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	
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 物件1及び物件2の土地は東側で幅員約12メートルの町道主水中島川原線に、物件1及び物件3の土地は北西側で幅員約8メートルの町道区画街路1号線に各々接面する。
- 2 本件一棟の建物「越後湯沢サマリーナ」のマンションについては、ロッカールーム、談話室、男子大浴場、女子大浴場、コインランドリー室等の共用施設がある。
- 3 越後湯沢サマリーナ管理組合法人副理事長Bによれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 4 毎月の管理費等は毎月27日限り翌月分の管理費等を支払う約定になっていて、支払期日までに支払わないときは未払金に対し年14.6パーセントの遅延損害金を加算して支払う規定になっている。
- 5 本年2月28日に開催された第33期通常総会により令和8年4月分以降の水道料の徴収方法の変更(従前は管理組合法人が各専有部分の建物の水道メーターを3か月ごとに検針し、検針結果を湯沢町に報告していた。湯沢町は検針データに基づき、管理組合法人に水道料金を一括請求し、管理組合法人は湯沢町に水道料金を支払うとともに各専有部分の建物所有者に対し水道基本料金と使用量に応じた水道料を請求していたが、本年4月分からの水道料金は湯沢町が当マンションの親メーターのみを検針し、管理組合法人に基本料金と使用量に応じた水道料金を一括請求する。管理組合法人は湯沢町から請求を受けた水道料金を湯沢町に支払うとともに各専有部分の建物所有者に対し、一律月額1100円の水道料金を請求し、各専有部分の建物所有者は管理組合法人に請求された金額を支払う方式に変更された。)と越後湯沢サマリーナ上下水道料取り扱い細則の改正の議案が可決された。同細則第8条によれば、管理組合法人が水道料金について有する債権は組合員の包括承継人及び特定承継人行使することができる旨の規定がある。
- 6 物件4の専有部分の建物が分譲された当時の間取図によれば、専有部分の建物にはユニットバスと電気温水器が付設されているが、本件専有部分の建物はユニットバスと電気温水器が除去され、ユニットバスがあった部分はトイレと洗面台のみになっている。また、電気温水器があった場所は収納部分に改造されている。
- 7 物件4の専有部分の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 8 物件4の専有部分の建物内には冷蔵庫、テレビ、洋タンスその他の目的外動産が多数残置されている。
- 9 物件4の専有部分の建物の占有に関し、建物の表札には「C」の表記がある。Cは物件1ないし4の土地建物の所有者であったAの子であるが、現況調査の結果、Cの現実の占有は認められない。また、本件専有部分の建物内に存在したA宛の郵便物の存在、Bの陳述、現況調査の結果、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相続財産法人の占有と認定した。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目1番15の所有者：D
 - ② 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目1番12、同所1番17の所有者：株式会社エンゼル不動産
 - ③ 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目102番6、南魚沼郡湯沢町湯沢三丁目102番5(いずれも公衆用道路)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
■ B (越後サマリーナ管理組 合法人副理事長)	1 物件4の専有部分の建物は、所有者Aがリゾートマンションとして使用していた建物です。所有者Aは他界し、長期間不使用の状態が続いています。 2 越後湯沢サマリーナのマンションについては、ロッカールーム、コインランドリー室、談話室、男性用大浴場、女性用大浴場の共用施設が備え付けられています。大浴場は温泉です。 3 物件4の専有部分の建物の管理費は月額金1万1690円、修繕積立金は月額7275円です。毎月の管理費等は毎月27日までに翌月分の管理費等を支払う規定になっていて、期限までに支払わないときは未払金額に対し年14.6パーセントの遅延損害金を加算して支払う規定になっています。 4 本年3月分までの上下水道料は、管理組合法人が3か月ごとに各専有部分の区分建物を個別検針し、それを湯沢町に報告し、湯沢町は検針データに基づき、管理組合法人に水道料を一括請求していました。そして、管理組合法人は各専有部分の建物所有者に対し基本料金と使用量に応じた水道料金を請求していましたが、本年4月分からの水道料金は当マンションの親メーターのみを湯沢町が検針し、管理組合法人に一括請求する方式に変更されました。これに伴い、管理組合法人は各専有部分の建物所有者に水道料金として一律月額1100円を請求し、組合員は管理組合法人に当該水道料金を支払う形式に変更されました。これについては本年2月に開催された第33期通常総会で可決されました。 5 水道料金の支払については越後湯沢サマリーナ上下水道料取扱い細則第8条により組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる旨の規定があります。 6 越後湯沢サマリーナのマンションについては昨年外壁補修と屋上防水工事等の大規模修繕工事が行われました。本年は男女大浴場の修繕工事を予定しています。現在、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。
■ E (債権者代理人弁護士)	1 管理費等の回答書に関し、管理費等の滞納期間が平成24年10月分から令和8年7月分までで、滞納金額が総額で90万5275円となっていますが、これは債務者から複数回、一部入金があったためにその分を減額しています。 2 遅延損害金に関しては今回請求しません。 3 水道料は月額1100円です。

(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6月11日 (木) 9:05-9:10	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6月11日 (木) 9:40-9:50	湯沢町役場税務課、建設課	資産証明書取得。道路調査
8年6月11日 (木) 10:00-10:10	目的物件所在地	外観調査
8年6月11日 (木) 16:30-16:35	当庁	日本ハウズイング株式会社大宮支店に対し管理費等の照会送付(令和8年6月18日 F A X 送信の方法により回答書受領)
8年6月29日 (月) 11:00-11:45	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。越後湯沢サマリーナ管理組合法人副理事長Bと面談
8年7月1日 (水) 9:35-9:40	当庁	債権者代理人弁護士Eから電話聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

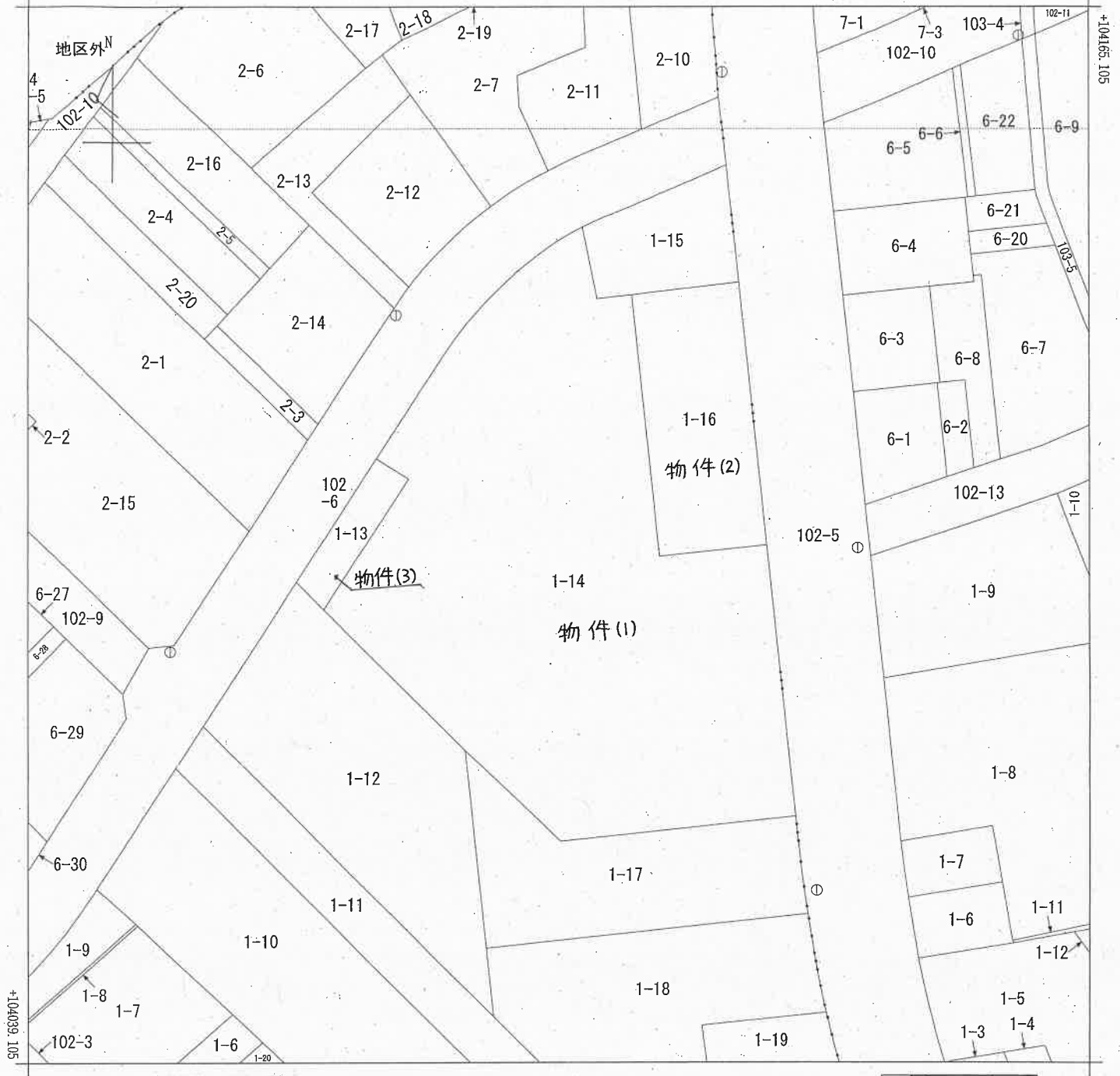
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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6月29日
目的物件は不在で、施錠されていたので立会人Fを立ち合わせ、越後湯沢サマリーナ管理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



+27544.005

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(notp2024.BL.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

新潟地方務局南魚沼支局備付の図面号
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目				地番	1番14			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

(7 枚目)

登記年月日：平成4年11月17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)

604687

各階平面図

湯沢1-14-174

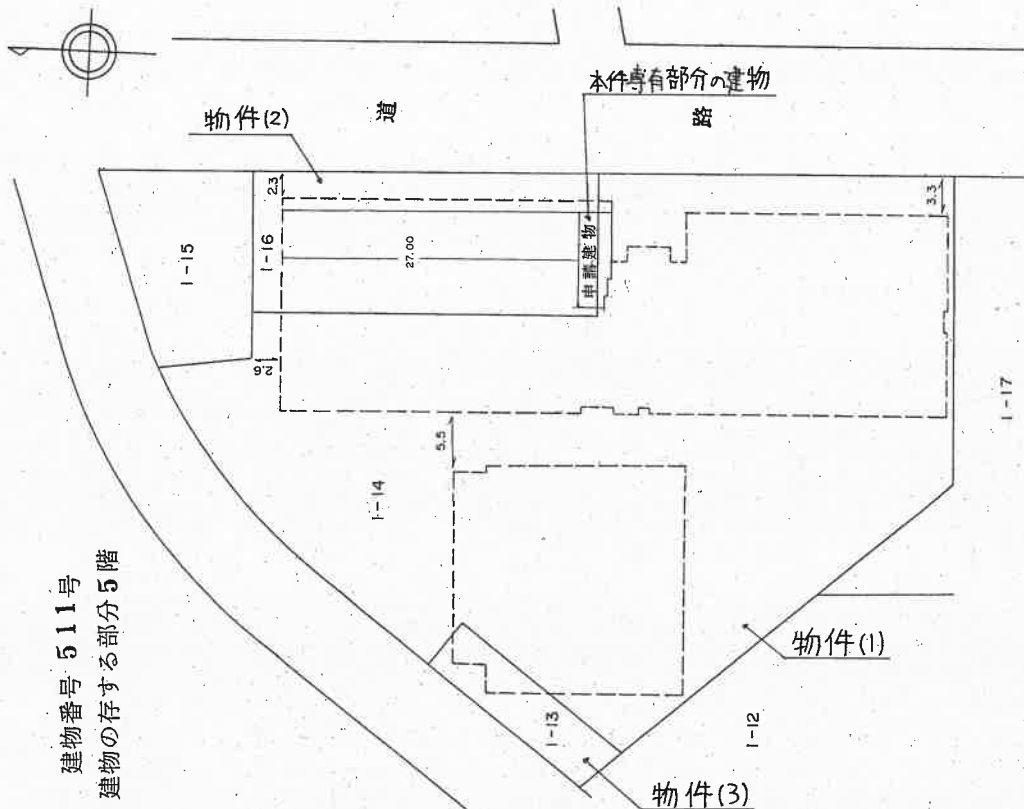
建物図面

家屋番号

1番地14, 1番地16
1番地13
南魚沼郡湯沢町湯沢三丁目

建物の所在

建物番号 511号
建物の存する部分5階



作製者

平成4年11月29日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

昭和・平成4年11月17日登記

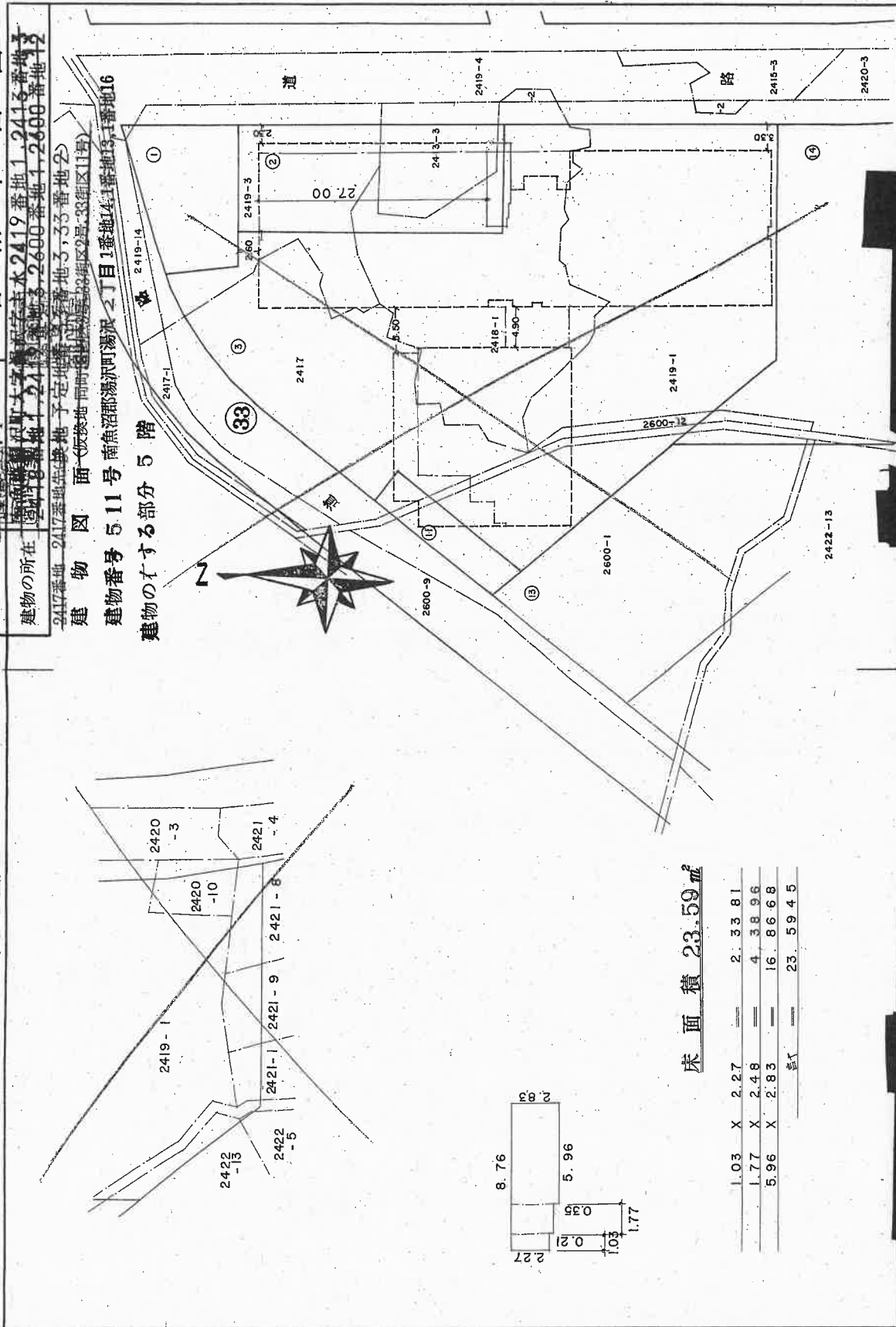
登記年月日：昭和56年6月10日

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)

湯沢二丁目1-14-174番
家屋番号 湯沢二丁目1-14-174番
建物番号 湯沢二丁目1-14-174番

各階平面図

建物各階平面図



床面積 23.59㎡

1.03	X	2.27	=	2.33	81
1.77	X	2.48	=	4.38	96
5.96	X	2.83	=	16.86	68
計				23.59	45

製作者

56年10月30日作製

縮尺

1/250

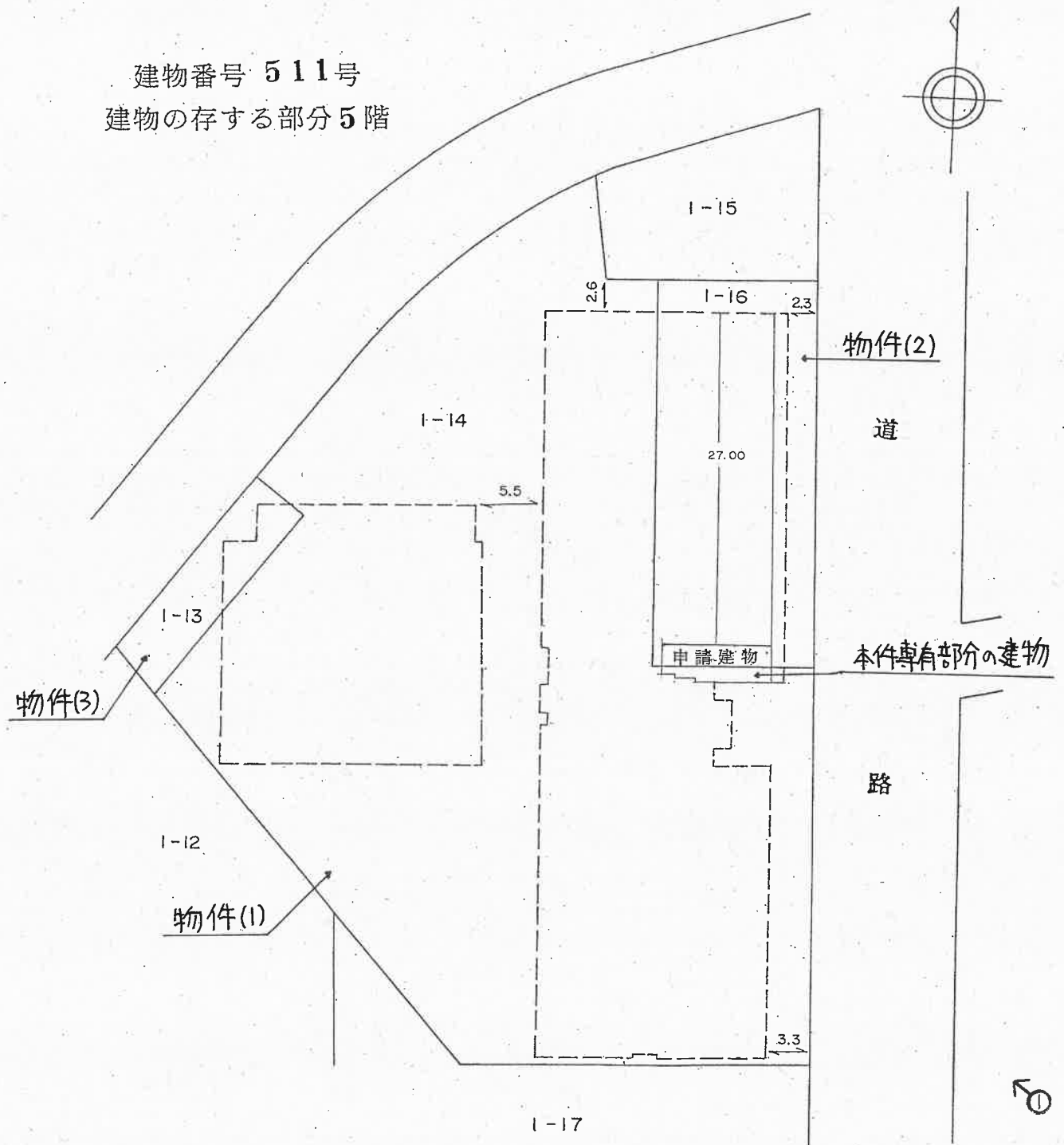
申請人

縮尺

1/500

昭和56年6月10日登記

土地建物位置関係図(概略)



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

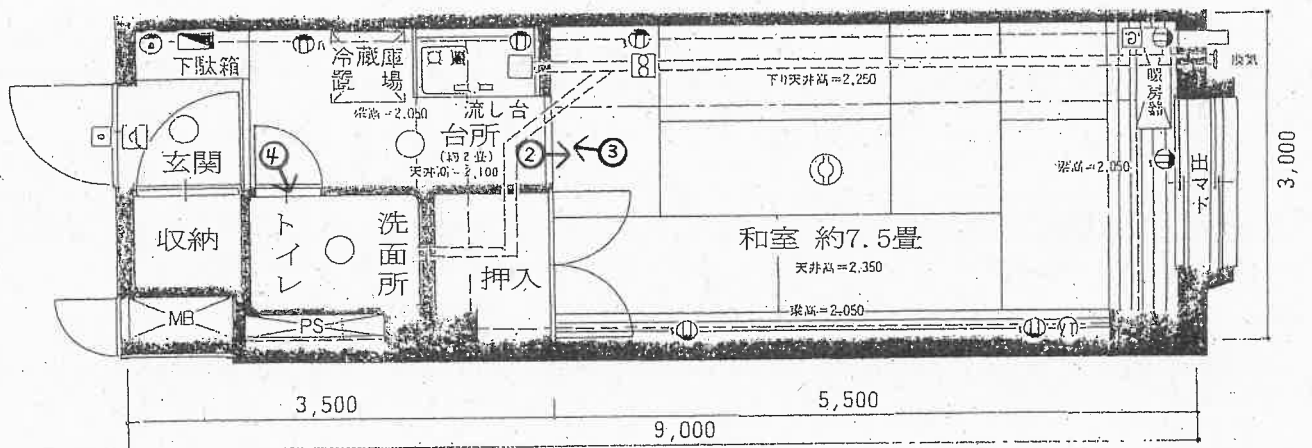
○印は写真撮影位置、方向

(10枚目)

執行官作成

間 取 図

物 件 (4)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

* 1 . 分譲時の間取図を基に評価人が作成

* 2 . 縮尺不明

(// 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



令和8年（ヌ）第12号
令和8年6月29日 現地調査
令和8年7月10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

樫 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,550,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 60,000円
2 (土地)	金 10,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (建物)	金 1,470,000円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の土地の内訳価格は、物件4の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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競売不動産特有の各種制約(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	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1番14 宅地 2312.25㎡ 持分10000分の32	
2	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1番16 宅地 403.04㎡ 持分10000分の32	
3	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目 1番13 宅地 81.02㎡ 持分10000分の32	
4	所在 構造 床面積 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目1番地14、 1番地16、1番地13 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺7階建 1階 1489.34㎡ 2階 1536.00㎡ 3階 1536.00㎡ 4階 1536.00㎡ 5階 1490.40㎡ 6階 1490.40㎡ 7階 1490.40㎡ (専有部分の建物の表示) 湯沢二丁目1番14の174 511 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 23.59㎡	

番号	特 記 事 項
1	なし
2	なし
3	なし
4	なし

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1～3)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「越後湯沢」駅の北方、道路距離約250mに、バス停「湯沢駅前」からは北方、道路距離約250mに位置する。
付 近 の 状 況	付近はマンション、宿泊施設、店舗、戸建住宅などが建つ住商混在地域である。そして「越後湯沢」駅や駅前商業地域に近く、利便性に優れている。
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 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～3は隣接する一体地(以下「対象土地」という)である。対象土地は東側と北西側が道路に接面する二方路であり、東側間口約64m、北西側間口約55mの概ね平坦な不整形地である。対象土地は、東側道路と多少高低差がある箇所があるものの、概ね等高に接面している。一方、北西側道路には等高ないし2m程度高く接面している。
接 面 道 路	東側が幅員約12mの舗装町道主水中島川原線に、北西側が幅員約8mの舗装町道区画街路1号線に接面する。両道路はいずれも建築基準法42条1項1号の道路に該当する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件4が存する一棟の建物(マンション越後湯沢サマリーナ)の敷地として利用されている。対象土地の北側隣地は戸建住宅の敷地である。南側から南西側の隣地は、雑草が繁茂し原野状態になっている。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス なし 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	対象土地(越後湯沢サマリーナの敷地)は区分所有者の共有である。当該敷地の分割請求、及び単独処分(専有部分と敷地の共有持分を分離して譲渡すること)は、管理規約により禁止されている。よって、物件1～3(敷地の共有持分)と物件4(専有部分)を別々に売却することは認められない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	越後湯沢サマリーナ	
建物の用途	居宅	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記上)	昭和55年11月20日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺7階建 総戸数261戸	
仕様	屋根 外壁	亜鉛メッキ鋼板葺 吹付塗装
設備	給排水衛生設備、電気設備、火災報知設備、エレベーター、温泉大浴場、ボイラー設備、コインランドリー、談話室等	
建物の品等	使用資材 施工	概ね中品等 概ね普通程度
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(町営水道) なし(プロパンガス) あり(町営下水道)
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有り(越後湯沢サマリーナ管理組合法人) 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤(フロント営業時間 8時30分～17時30分) 管理人室あり
管理の状況	概ね良好	
特記事項	令和7年11月に外壁補修や屋上防水等の修繕が実施されている。 また、令和8年7月末から大浴場の大規模修繕が予定されている。 マンション内での民泊営業、ペットの飼育は禁止されている。 敷地内に7台(冬季は5台)の駐車区画あり。使用料は管理人室にて現金払い。日貸しのみで先着順、6時間迄500円、6時間超～24時間迄1,000円。来客駐車場なし。	

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建								
位 置	物件4は、5階の東側中央付近に位置する511号室である。開口部は東向きにあり、日照条件が比較的良い。窓外の遠方に山々が、眼下に付近の建物が見える程度で、眺望は普通程度である。								
現 況 床 面 積	公簿と同じ								
間 取 り	1K (附属資料「間取図」参照)								
仕 様	天 上 ビニールクロス、ジップトン等 床 タタミ、カーペット等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ミニキッチン等 そ の 他 特になし								
維持管理の状態	総じて普通だが一部不良								
管 理 費 等	月額管理費等は以下のとおりである。 <table> <tr> <td>管 理 費</td><td>11,690 円</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>7,275 円</td></tr> <tr> <td>上 下 水 道 料</td><td>1,100 円</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>20,065 円</td></tr> </table> 令和8年7月1日現在の滞納額は905,275円である(平成24年10月分～令和8年7月分までの管理費、修繕積立金、上下水道料の合計滞納額)。	管 理 費	11,690 円	修 繕 積 立 金	7,275 円	上 下 水 道 料	1,100 円	合 計	20,065 円
管 理 費	11,690 円								
修 繕 積 立 金	7,275 円								
上 下 水 道 料	1,100 円								
合 計	20,065 円								
専 有 部 分 の 利 用 状 況	所有者が占有している(但し空家状態)。								
特 記 事 項	一棟の建物の1階にロッカールームがあり、各戸に1つの専用スキーロッカーあり(無料)。 元々ユニットバスがあった個所は、トイレと洗面所になっている。また、電気温水器が置かれていた個所は、収納になっている。そのため、物件4にはバス(浴室)と温水器がない。 内部は時の経過や使用による劣化や損耗が見られる。ビニールクロスが一部たわんでいる。便器内が汚れており、トイレは異臭がする。								

第5 評価額算出の過程

1 基本価格の査定

目的物件の存するマンションの専有面積当たり単価水準を基に目的物件の個別性を考慮して、基本価格(物件1～3の土地共有持分と物件4の建物専有部分を一体とした価格)を以下のとおり査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	基本価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
160,000	23.59	0.96	3,620,000

ア 単価水準

湯沢町のリゾートマンション市場は、インバウンドや関東圏からの需要流入などの影響を受け回復軌道にあり、需要の高い中古マンションの価格は上昇基調にある。一方、一部に価格上昇スピードの鈍化、市場に滞留する物件数の増加もみられる。よって、建物の老朽化などの影響もあり、再び中古マンション価格に下方圧力がかかる可能性を否定はできない。

湯沢地区に存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、グレードなどの影響を受け幅広い価格帯に分かれている。そして中心的な価格帯は、専有面積1㎡当たり概ね100,000円～250,000円程度と幅がある。

その中にあって、越後湯沢サマリーナ(目的物件の存するマンション)は、大浴場、スキーロッカー室等の一般的な共用施設を備えている。そこで、このような当該マンションの特性、取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

ウ 個別格差率

目的物件の存する階層、位置、規模、維持管理状況等を考慮して判定。

2 評価額の判定

マンション(一棟の建物及びその敷地)は、敷地、専有部分、共用部分が一体としてその効用を発揮するものであり、専有部分、共用部分等に係る利用権、並びにそれらの経済価値(ないしは利用価値)は密接不可分の関係にある。また、目的物件の存するマンション(越後湯沢サマリーナ)では、専有部分と、敷地並びに共用部分の共有持分とを分離して売買することは認められていない。

但し、本件においては、配当等の判断のために物件1～4の内訳価格を算出するものとした。そして、まず土地部分(物件1～3)の価格を査定し、基本価格から当該土地価格を控除して建物価格(物件4)を求めた。次に、各物件に競売市場修正等を考慮して評価額を以下のとおり決定した。

① 敷地持分価格の査定

物件1～3(土地)の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに共有持分割合を乗じて、敷地持分価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	30,900	0.89	2312.25	0.80	$\frac{32}{10000} \times 1.0$	160,000
2	30,900	0.89	403.04	0.80	$\frac{32}{10000} \times 1.0$	30,000
3	30,900	0.89	81.02	0.80	$\frac{32}{10000} \times 1.0$	10,000
合計						200,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示標準地「越後湯沢5-1」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 43,800\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/143 & \div & 30,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 : 地価調査標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件を考慮した。 + 43

イ 個 別 格 差 : 二方路、規模、形状 △ 11%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 一棟の建物の老朽化・劣化の程度、更地化の難易などを考慮した。 △ 20%

オ 共有持分割合 : 権利形態は所有権で、当該権利は敷地(物件1～3)全体に及ぶことから、補正不要(1.0)とした。

② 建物価格等の査定

マンションとしての基本価格から敷地持分価格を控除し、建物価格(物件4の建物価格)を次のとおり求めた。

物件 番号	基本価格 (円) (1エ)ア	敷地持分価格 (円) (2①カ)イ	建物価格 (円) ア－イ＝ウ
4	3,620,000	160,000	3,460,000

③ 敷地利用権等の価格（敷地占有利益）

物件 番号	敷地持分価格 (円) (2①カ)ア	敷地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	160,000	0.1	20,000
2	30,000	0.1	10,000 ※
3	10,000	0.1	10,000 ※
合計			40,000

イ 敷地利用権等割合 : 「場所的利益」を考慮した。

※算定された額が少額となったため備忘価格とした。

④ 評価額

物件 番号	加減算前価格 (円) (2①カ、2②ウ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2③ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他 の控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	160,000	－ 20,000	—	1.00	0.70	0.60	60,000
2	30,000	－ 10,000	—	1.00	0.70	0.60	10,000
3	10,000	－ 10,000	—	1.00	0.70	0.60	10,000 ※
4	3,460,000	＋ 40,000	1.00	1.00	0.70	0.60	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)							1,550,000

※算定された額が少額となったため備忘価格とした。

- ウ 占有減価修正 : 必要なし。
- エ 市場性修正 : 必要なし。
- オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- カ その他の控除減価 : 管理費等(管理費、修繕積立金、上下水道料)の滞納額に加え、今後6ヶ月分の管理費等の額を考慮して減価率を査定した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「越後湯沢5-1」

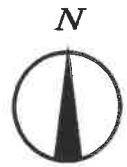
所 在	:	湯沢町湯沢一丁目8番6
価 格	:	43,800円/㎡
位 置	:	JR上越線「越後湯沢」駅まで道路距離約100mに位置する。
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	107㎡
供給処理施設	:	上水道、公共下水道
接 面 街 路	:	南西側12m町道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%) 準防火地域
地 域 の 概 要	:	中低層土産店、飲食店等の建ち並ぶ駅前商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

位置図



S=1/10000

布場

湯沢

栗町

山麓駅

目的物件が存する
一棟の建物及びその敷地

湯沢

地価公示標準地

越後湯沢駅

西山
スキ
場

熊野

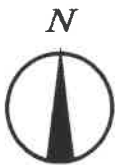
小原

N
A
S
P
A
ス
キ

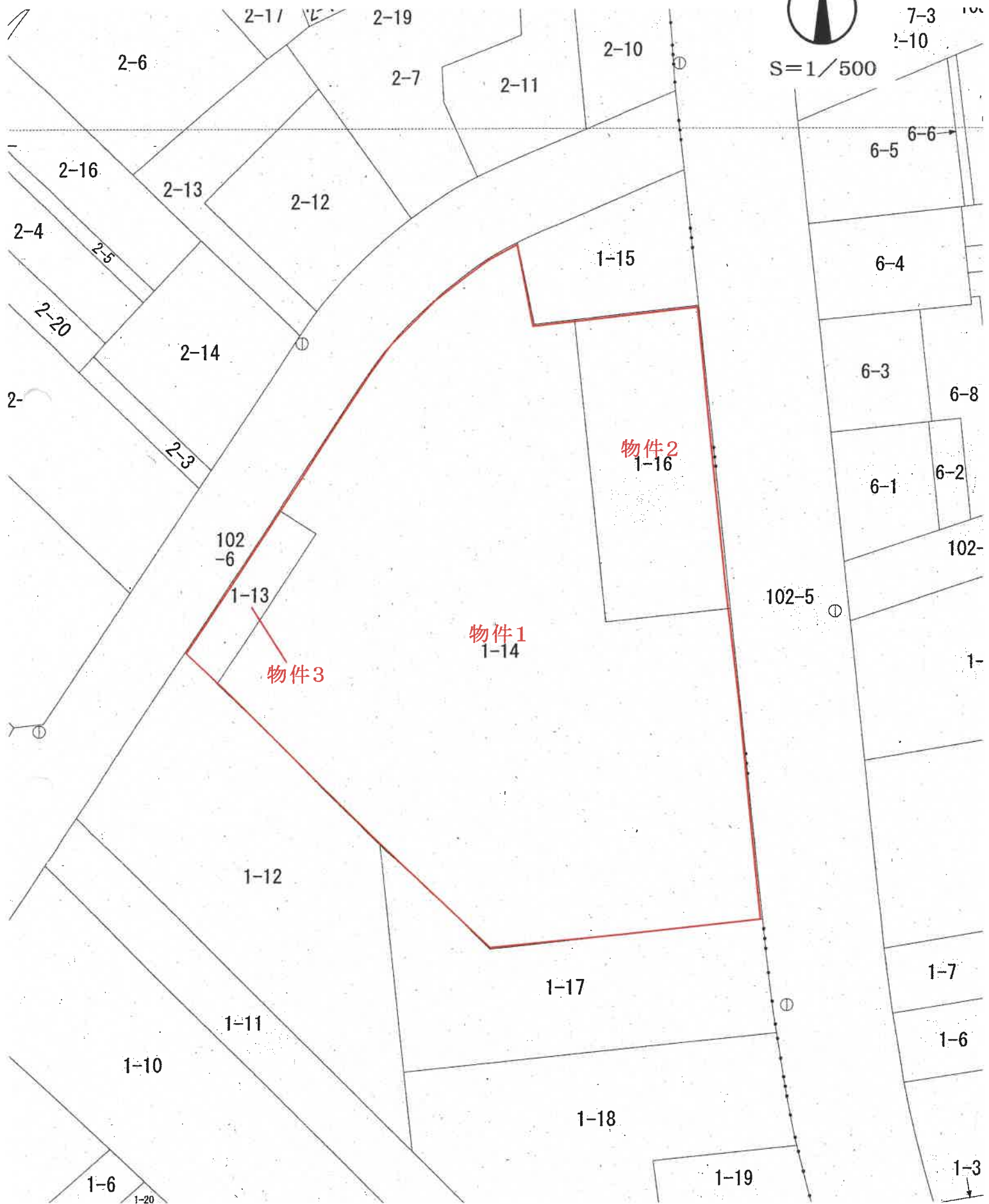
国土地理院地図

杵栗山

公図写



S=1/500



登記年月日：平成4年11月17日

各階平面図

家屋番号 湯沢1-14-174

建物の所在

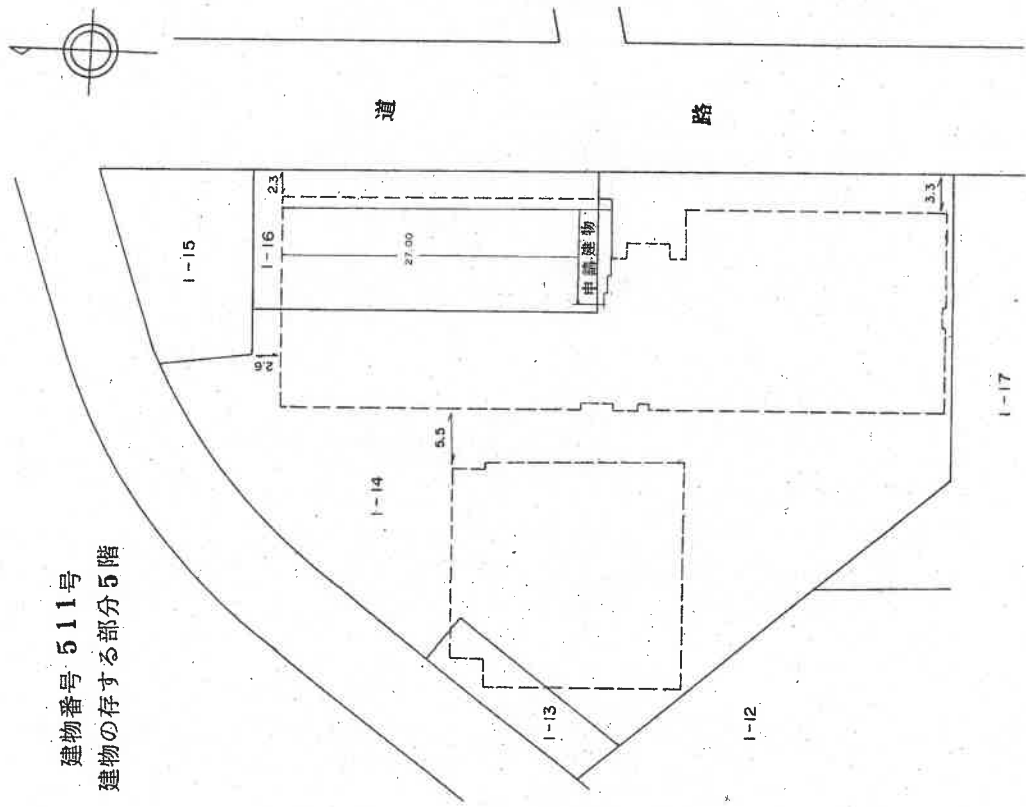
南魚沼郡湯沢町湯沢二丁目1番地14, 1番地16
1番地13

建物図面

604687

建物図面・各階平面図写 (物件4)

建物番号 511号
建物の存する部分5階



作製者

0月29日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

昭和・平成4年11月17日登記

A 3 を A 4 に縮小

建 物 图 6046

圖面階各

各階平面圖

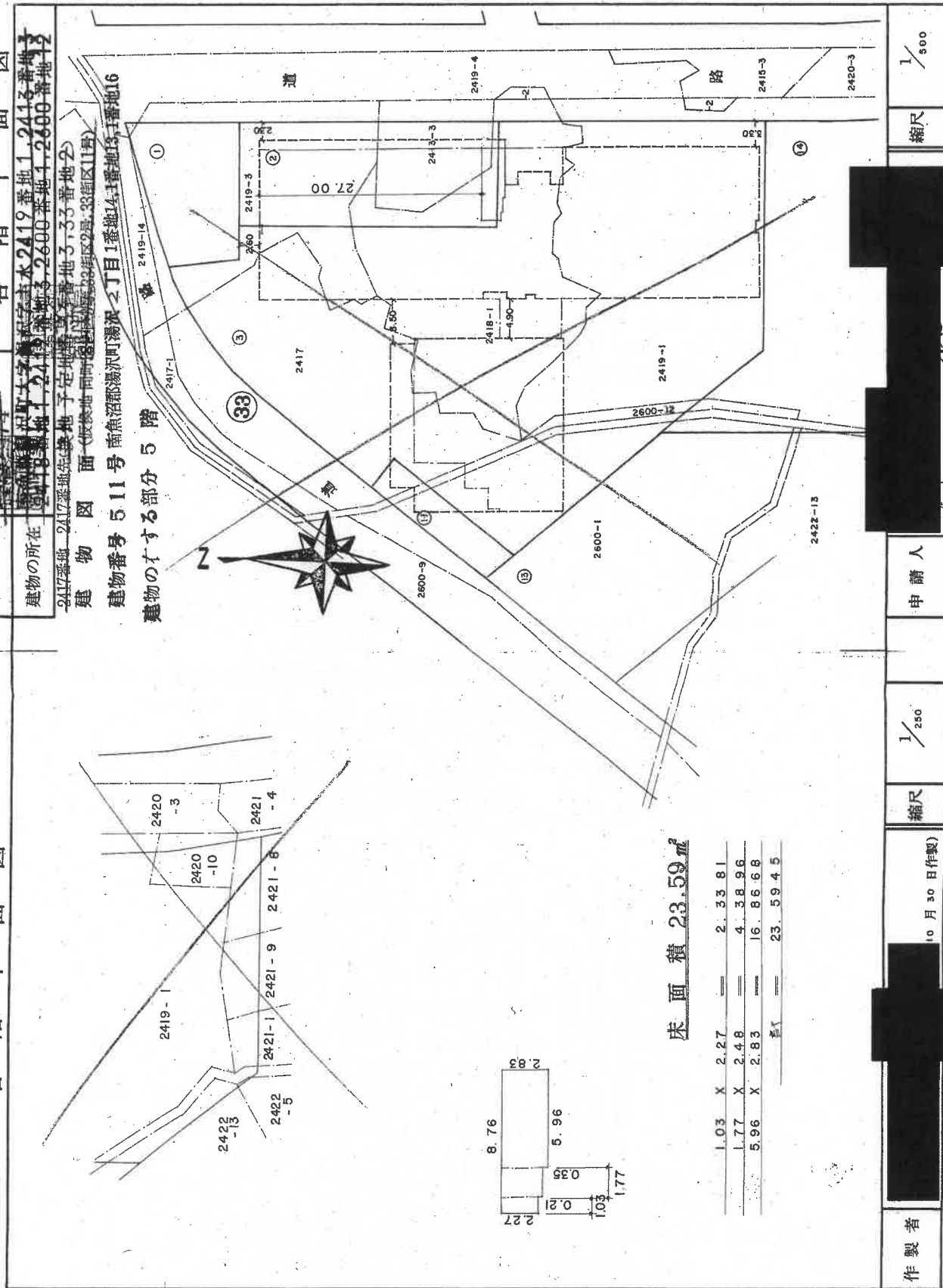
家屋番号

建築物の所在

2417番地(農地) 予定地番地3,33番地(2)

建物番号 511号 南魚沼郡湯沢町湯沢2丁目1番地13,3番地16

建築物の在する部分 5 階



作者製

縮尺

 $\frac{1}{250}$

申請人

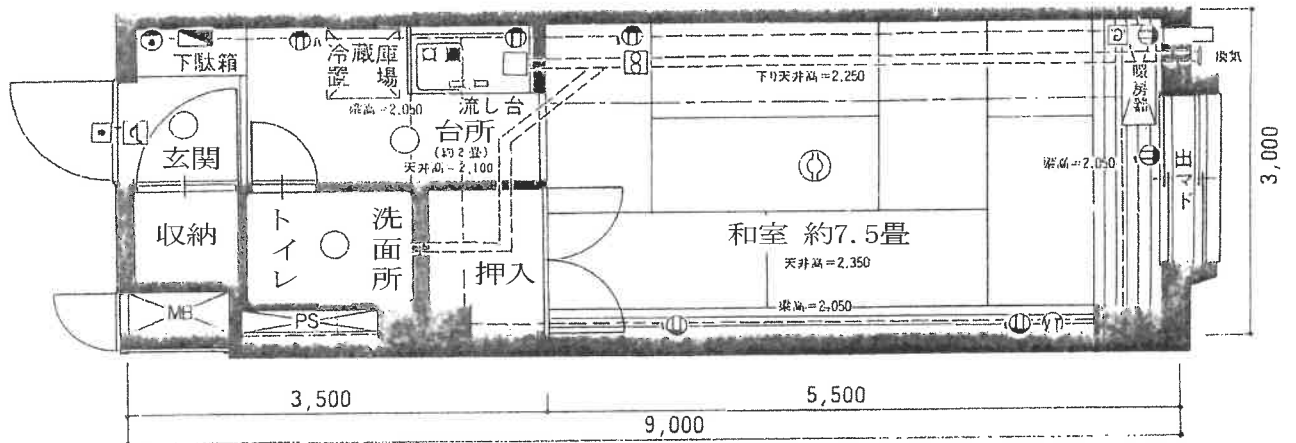
縮尺

 $\frac{1}{500}$

昭和・平成56年6月

請求番号: 5-2

間 取 図



*1. 分譲時の間取図を基に評価人が作成

*2. 縮尺不明