

# 公売公告兼見積価額の公告別紙

|        |       |       |          |
|--------|-------|-------|----------|
| 売却区分番号 | 8-4-2 | 見積価額  | 226,000円 |
|        |       | 公売保証金 | 30,000円  |

## 【一棟の建物の表示】

所 在 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下川原 238番地11  
 建物の名称 湯沢小銭セシーズ

## 【専有部分の建物の表示】

不動産番号 1106000760004  
 家屋番号 土樽 238番11の205  
 建物の名称 205  
 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 36.21平方メートル

## 【敷地権の目的である土地の表示】

符 号 1  
 所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下川原238番11  
 地 目 宅地  
 地 積 1890.91 平方メートル

符 号 2  
 所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下川原238番20  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 103.00 平方メートル

符 号 3  
 所在及び地番 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下川原238番32  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 74.00 平方メートル

## 【敷地権の表示】

符 号 1・2・3  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 48万3175分の4015

## 不動産の概要

### 1. 公法上の規制等に関する事項

- ・都市計画区域内非線引き区域 建ぺい率 70% 容積率 400%
- ・用途地域指定なし、防火地域指定なし
- ・湯沢町宅地開発及び中高層建築物指導要綱
- ・土砂災害特別警戒区域

### 2. 対象物件の状況に関する事項

※位置図、平面図、写真等については、湯沢町役場税務課に備え付けてありますので、閲覧可能です。

#### ・地域の状況

対象物件は、上越新幹線越後湯沢駅から約 3.4km、上越線岩原スキー場前駅から約 1.1km、関越自動車道湯沢インターチェンジから約 2.9km の場所に立地しています。

#### ・道路の状況

対象物件は、北側で幅員約 6.0m の舗装された位置指定道路に接しています。

#### ・建物の状況

建築年月 1988 年（昭和 63 年）12 月 総戸数 121 戸

#### ・専有部分の主な設備の状況

- ・電気：各戸メーターを経て供給／東北電力株式会社
- ・ガス：なし
- ・給排水：給水／町営水道 排水／敷地内浄化槽
- ・テレビ：地上デジタル・BS
- ・インターネット：光回線（VDSL、戸別契約）※契約数に上限あり  
※各設備は、個別に契約・料金が必要となる場合があります。

#### ・共有部分の主な設備の状況

- ・駐車場：屋内 12 台・屋外 18 台（無料）※所有者のみ屋内利用可能
- ・駐輪場：なし
- ・大浴場：なし
- ・プール：なし
- ・レストラン：なし
- ・スキーロッカー：1 部屋 1 個（専用鍵あり・無料）
- ・コインランドリー：洗濯機・乾燥機 各 2 台
- ・ペット：不可
- ・オーナー専用ゲストルーム：2 部屋 ※利用者は所有者の関係者に限る
- ・メールボックス：あり（定住者限定・無料）

### 3. 対象物件の利用状況、権利関係

- ・令和 8 年 8 月 3 日現在、対象物件に居住者はいません。

### 4. 最寄駅

- ・JR 上越新幹線「越後湯沢駅」
- ・JR 上越線「岩原スキー場前駅」

## 5. 特記事項

- ・対象物件の管理は、湯沢小銭セシーズ管理組合法人より管理委託を受けた株式会社エンゼルコミュニティが行っており、管理人が常駐しています。
- ・管理組合法人からの申立てによると、管理費等は月額 24,670 円（内訳：管理費 18,430 円、修繕積立金 5,140 円、水道料 1,100 円）になります。
- ・対象物件には、令和 8 年 7 月 19 日現在、未納管理費等がありますが、この未納管理費等については、管理組合法人から買受人に請求することはないとの申立てがされています。また、買受人が買受代金を納付する日までに生じる未納管理費等についても請求することはありません。
- ・売却決定後、買受人には登録免許税、不動産取得税、固定資産税が課税されます。また、買受人の所得額によって町県民税（家屋敷課税）が課税される場合があります。なお、登録免許税については買受代金と同時に納付していただきます。
- ・建物出入口は通年 24 時間オートロックとなっています。
- ・部屋入口の鍵は前所有者から引き渡しを受けていません。鍵の交換にかかる費用は買受人の負担になります。
- ・各設備、器具の作動確認は行っておりません。設備に不備がある場合、修繕等は買受人の負担になります。
- ・対象物件内に動産類があった場合、これらは公売対象外になります。

## 6. 留意事項

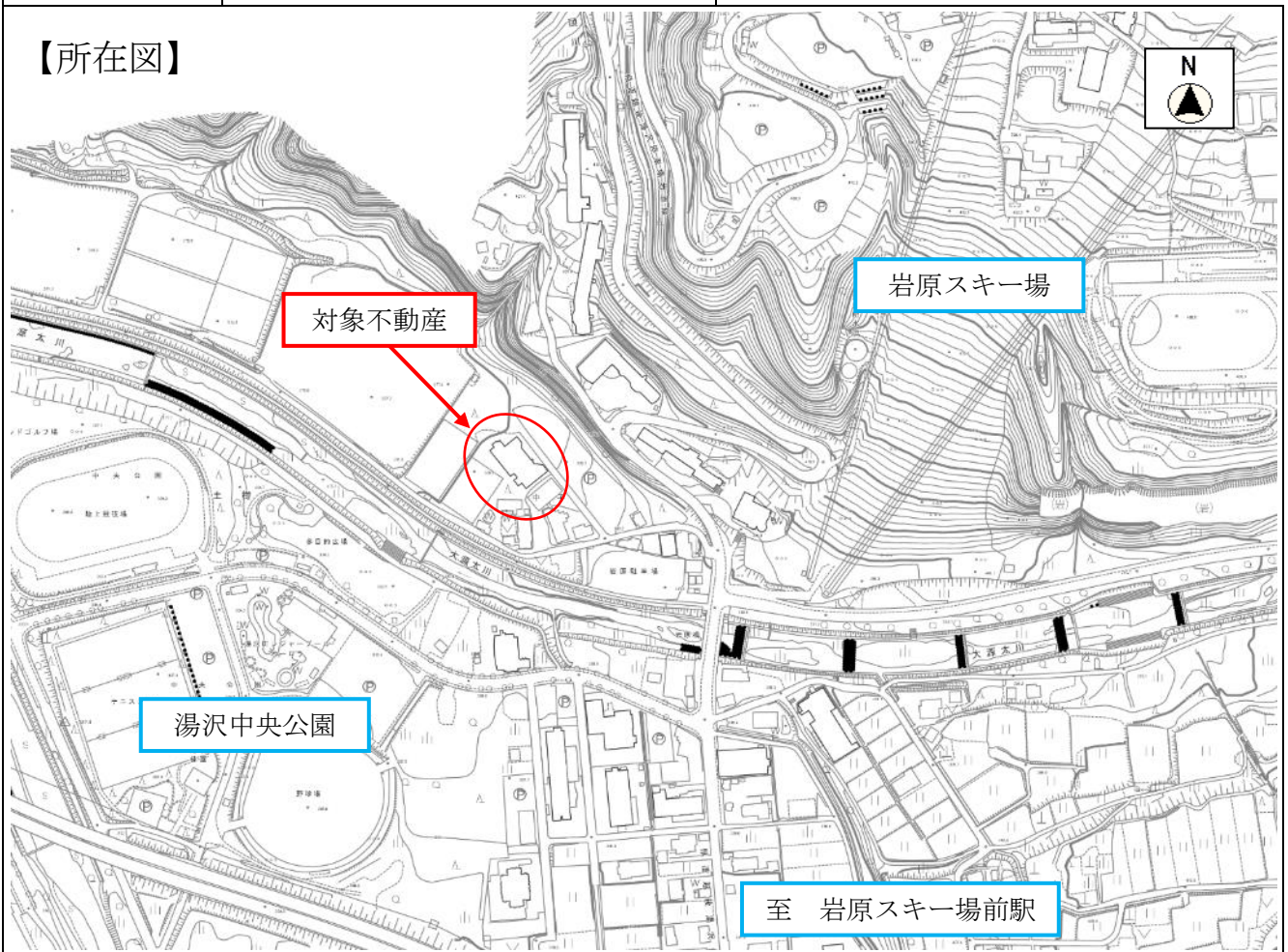
公売は現況有姿により行うものであるため、次の一般的事項を十分ご理解の上、公売へご参加ください。

- ・あらかじめ公売財産の現況及び関係公簿等を確認した上で入札してください。
- ・町は公売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任を負いません。
- ・落札された公売財産は、いかなる理由があっても返品、交換できません。
- ・買受人が買受代金を全額納付したときに、買受人に危険負担が移転します。
- ・湯沢町は、公売財産の引渡しの義務を負いません。公売財産内の動産類やゴミなどの撤去、占有者等に対しての明け渡し請求、前所有者からの鍵の引渡しなどは、全て買受人自身で行ってください。
- ・土地の境界については隣接地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者とそれぞれ協議してください。
- ・土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っておりません。
- ・滞納金額が全額納付された場合など、公売が中止となる場合があります。

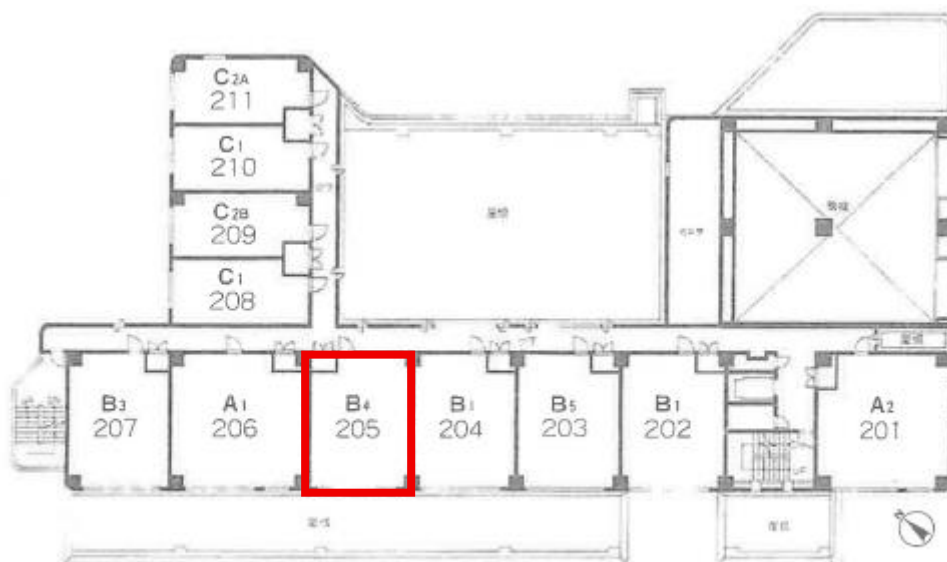
## その他事項

公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札価額をもって行います。

## 【所在図】



## 【見取図】



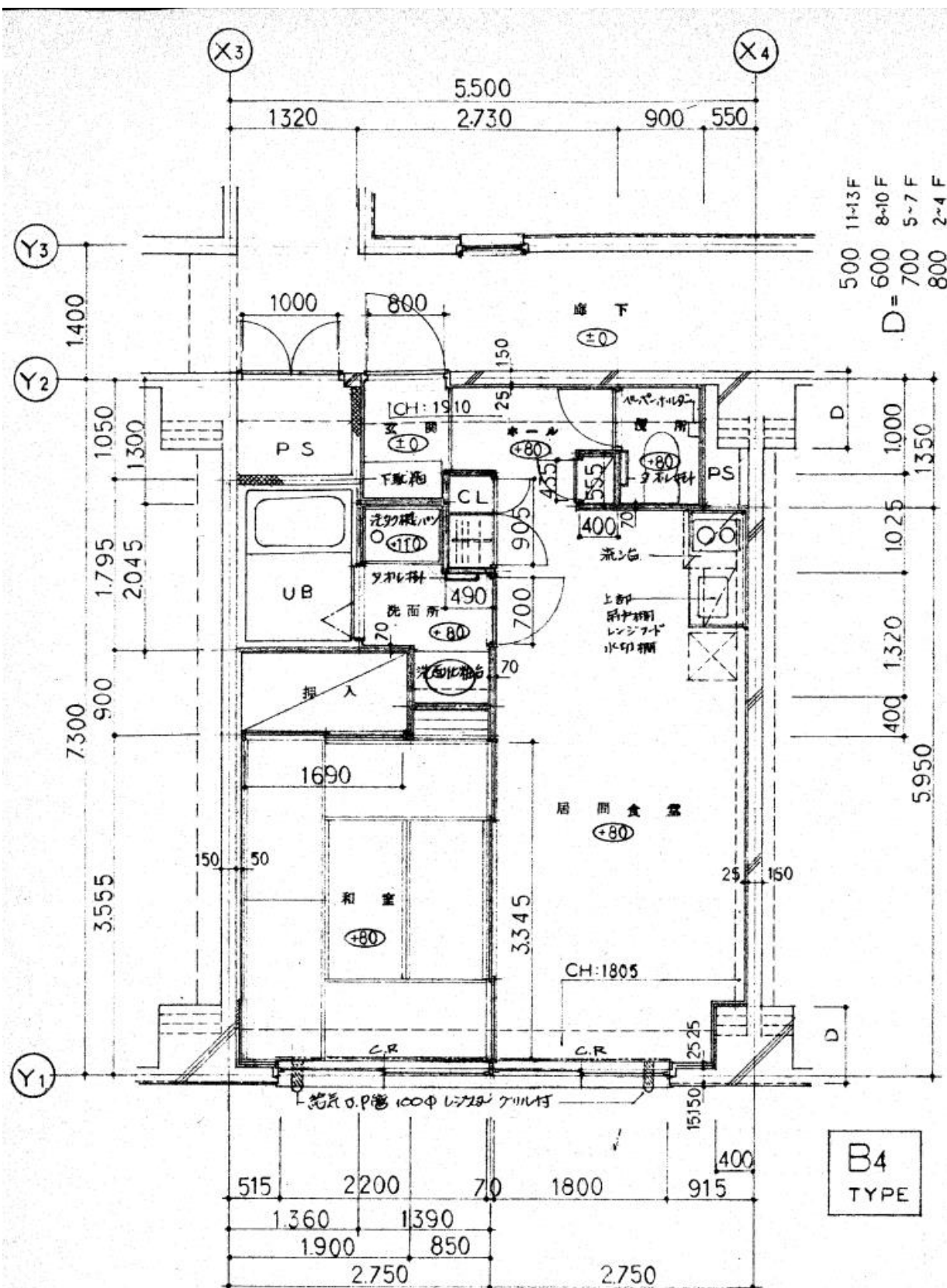
2階平面図

建物の存する部分 2階

対象物件は赤線で囲んだ部分である。

図面と現況が異なる場合には現況を優先する。

## 【間取図】



図面と現況が異なる場合には現況を優先する。

売却区分番号

8-4-2

現況写真





壳却区分番号

$$8 - 4 - 2$$
