

公売公告兼見積価額の公告別紙

売却区分番号	8－4－7	見積価額	525,000円
		公売保証金	150,000円

【一棟の建物の表示】

所 在 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字大刈野 2150番地
建物の名称 トーコー湯沢
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺13階建

【専有部分の建物の表示】

不動産番号 1106000751436
家屋番号 2150番の8
建物の名称 A903
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 10階部分 46.14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湯沢字大刈野2150番地
地目 宅地
地積 6564.00平方メートル

【敷地権の表示】

符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 65万6400分の4884

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
- ・用途地域
指定なし 建ぺい率 70% 容積率 400% 防火なし
商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 準防火地域
※2つの用途地域にまたがります。
- ・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（位置指定道路部分のみ）

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 860m、関越自動車道湯沢インターチェンジから約 2.5km の場所に立地しています。最寄り駅である越後湯沢駅からは徒歩 11 分となっています。

・道路の状況

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

・建物の状況

建築年月 1979 年（昭和 54 年）11 月 総戸数 193 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：プロパン
- ・給排水：給水 町営水道 排水 町営下水道
- ・テレビ：地上デジタル
- ・インターネット：光回線（VDSL・戸別契約可能、要申込）
談話室でフリーWi-Fi 利用可。

※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：屋外 40 台（無料）
- ・駐輪場：なし
- ・大浴場：温泉大浴場（循環ろ過）、サウナ付（無料）24 時間

【清掃時間】13 時～14 時

【サウナ】土日祝 15 時～23 時

- ・プール：15m×8m屋外プール

- ・オーナー専用ゲストルーム：4 部屋（定員 5 名）

5,000 円/泊（夏期）、リネン料別途 1,100 円/人

※3ヶ月前～前日までに要予約。閑散期最長 5 泊、繁忙期最長 3 泊
まで。1 泊 1 室料金、寝具含む。ペット持込禁止。

- ・コインランドリー：洗濯機・乾燥機（各 4 台）
- ・スキーロッカー：1 部屋 1 個（専用鍵あり・無料）

- ・ペット：可。要申請。

※詳細はトーコー湯沢ペット持込規則をご確認ください。

- ・その他共用施設：談話室（無料）7時～22時、卓球ルーム（無料）、冬期スキー乾燥室あり
- ・送迎バス：無料送迎バス。※予約制、現地時刻表に準じます。

3. 対象物件の利用状況、権利関係

- ・令和8年9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、JR 上越線「越後湯沢駅」

5. 特記事項

- ・対象物件の管理については、トーコー湯沢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。
- ・管理会社からの報告によると、管理費等は月額 41,545 円になります。
- ・対象物件は、令和8年9月7日現在未納管理費等があります。買受人は、管理組合法人がこの公売に際し債権放棄をした金額の残額である 890,000 円の支払いが別途必要になります。また、所有権移転登記後の管理費等は買受人の負担となります。
- ・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。
- ・管理規約によると、専有部分を居住以外の用途で使用することはできません。また、専有部分を貸与する場合は、別途管理組合への届出が必要です。
- ・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

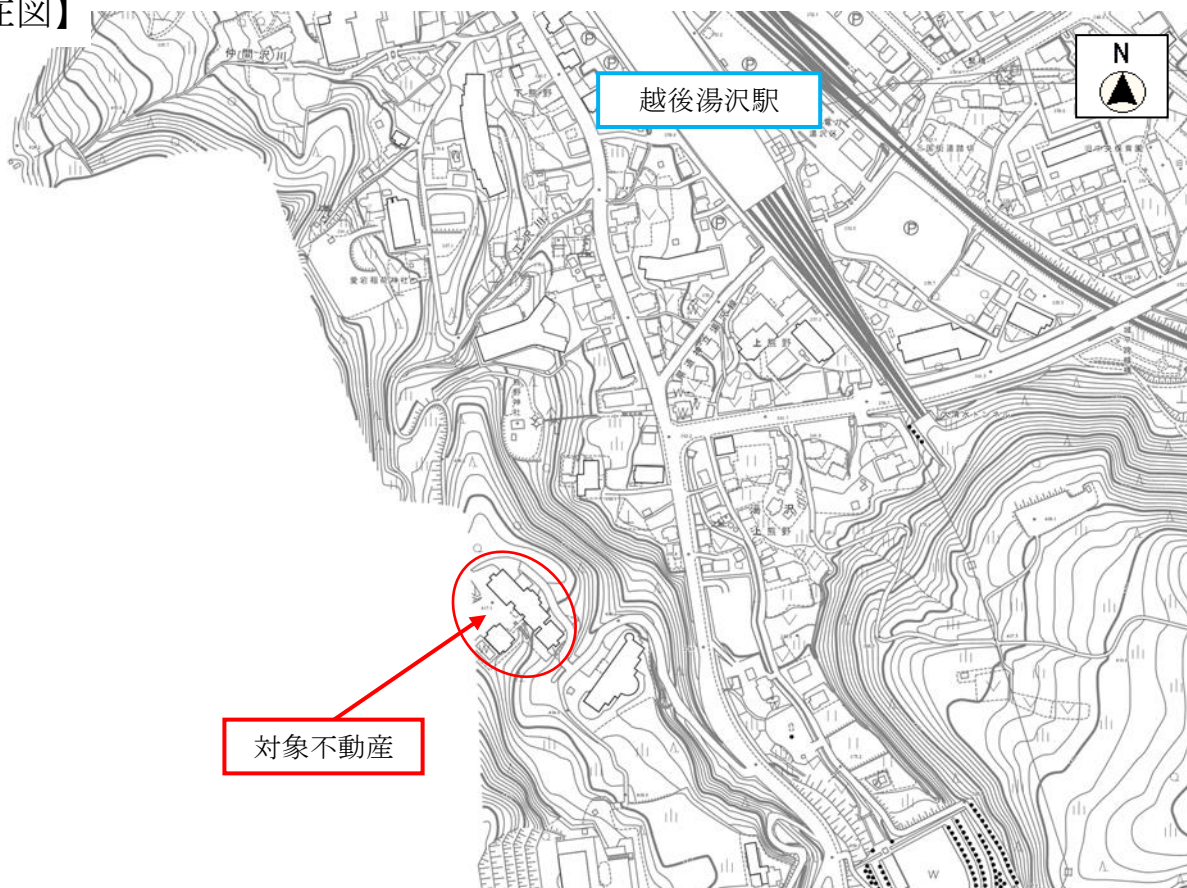
公売は現況有姿により行うものであるため次の一般的事項を十分ご理解の上、公売へご参加ください。

- ・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いない。
- ・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。

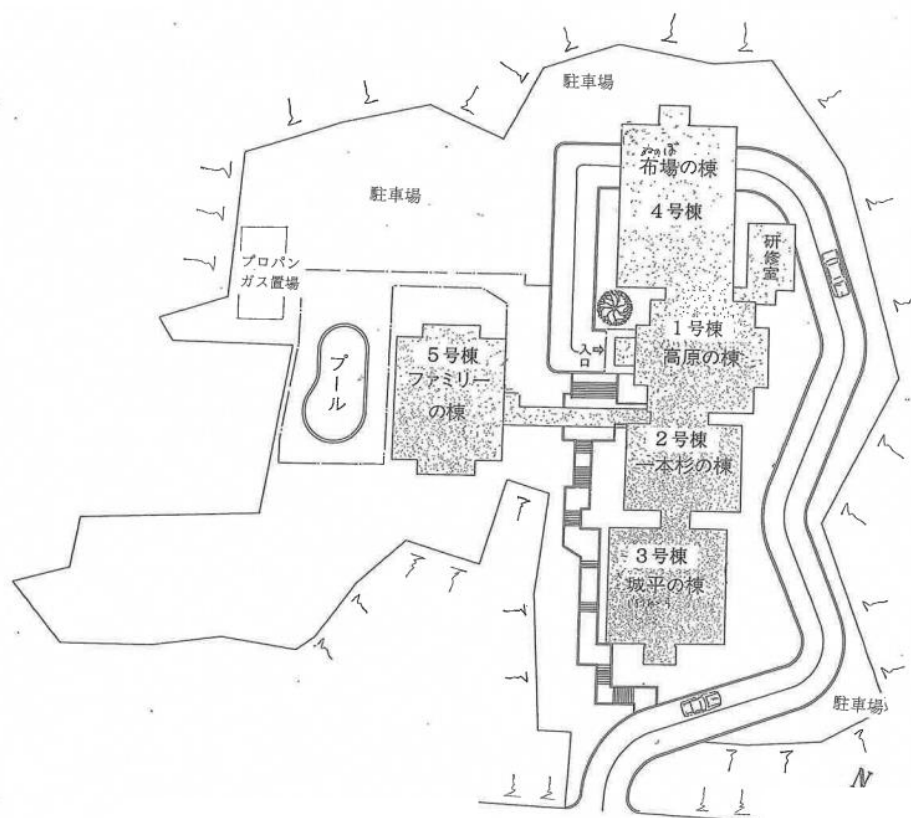
その他事項

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】

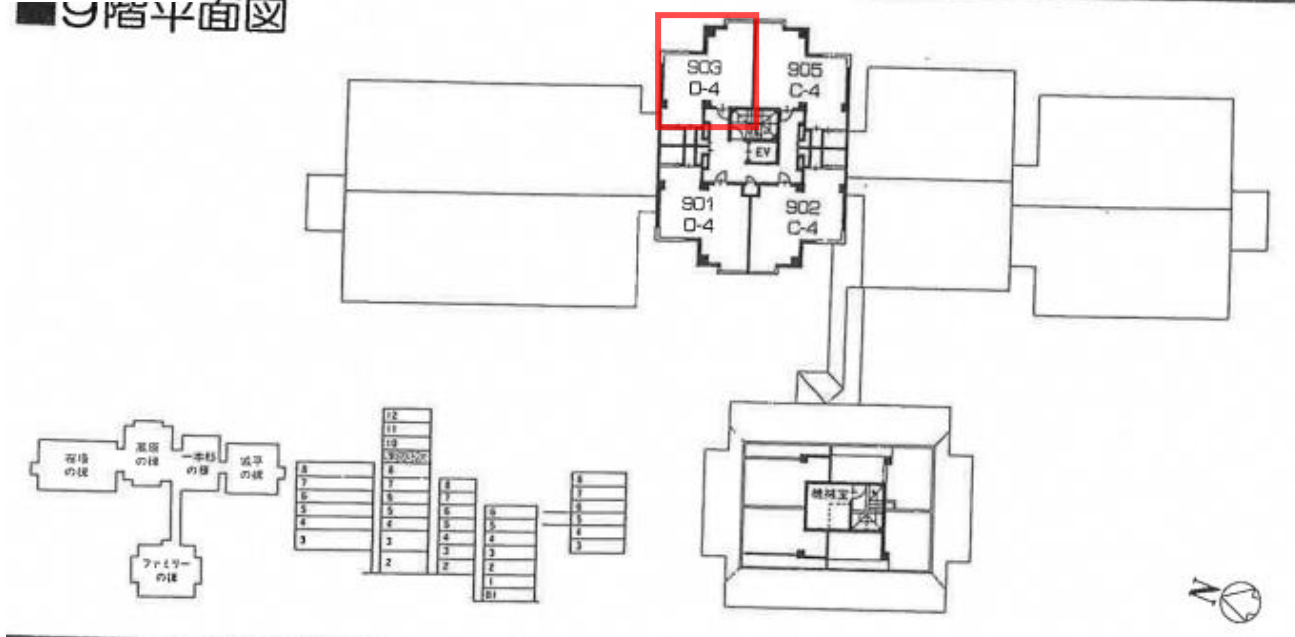


【配置図】



【平面図】

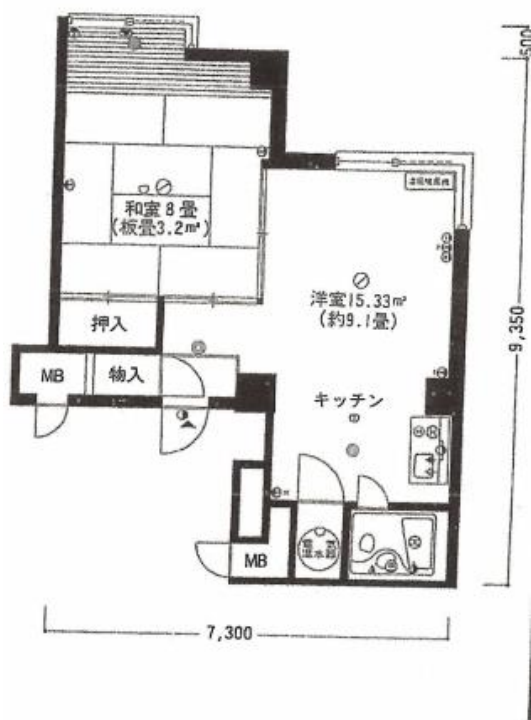
■9階平面図



建物の存する部分 9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】

■D-4タイプ



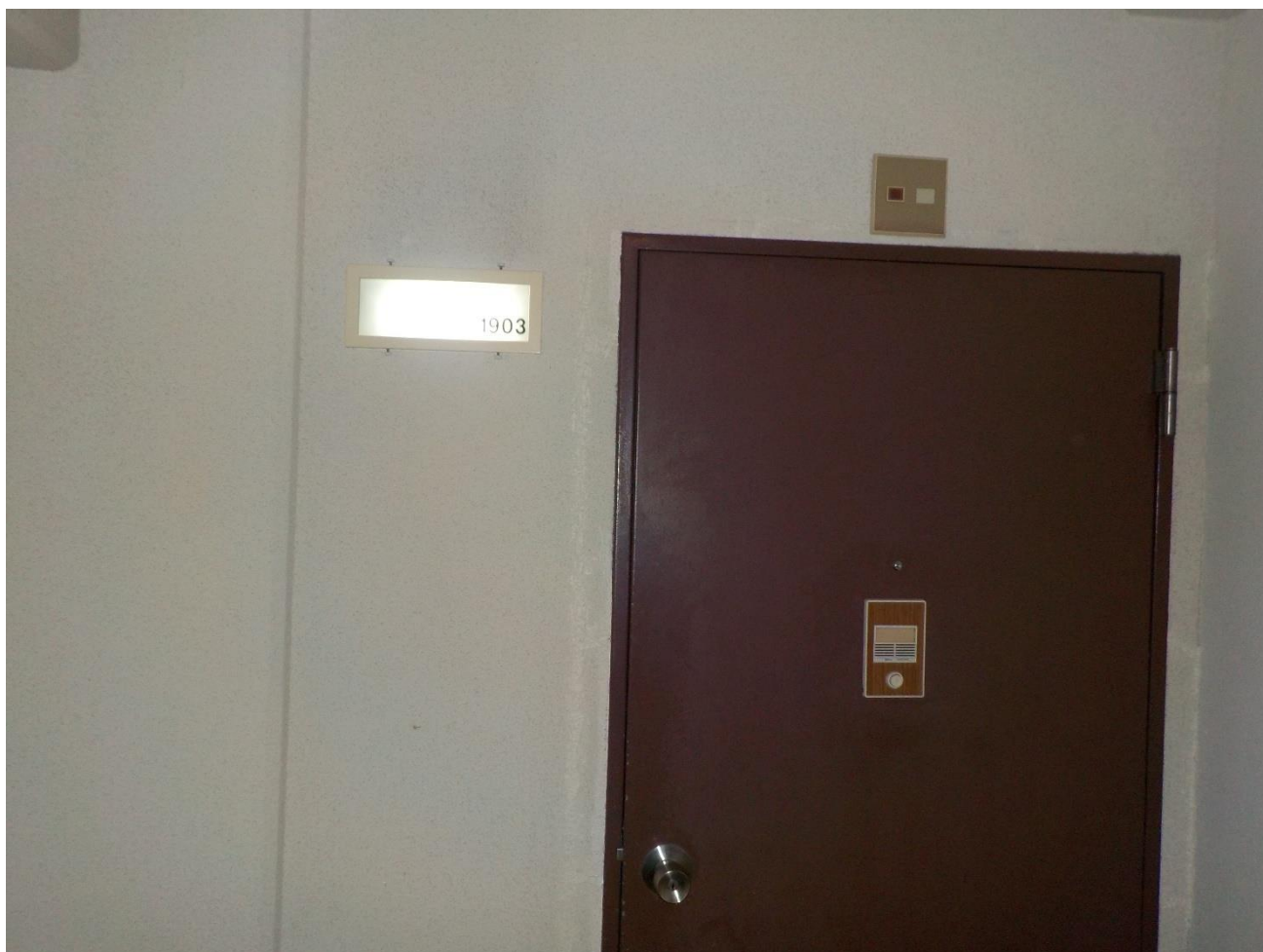
図面と現況が異なる場合には現況を優先する。

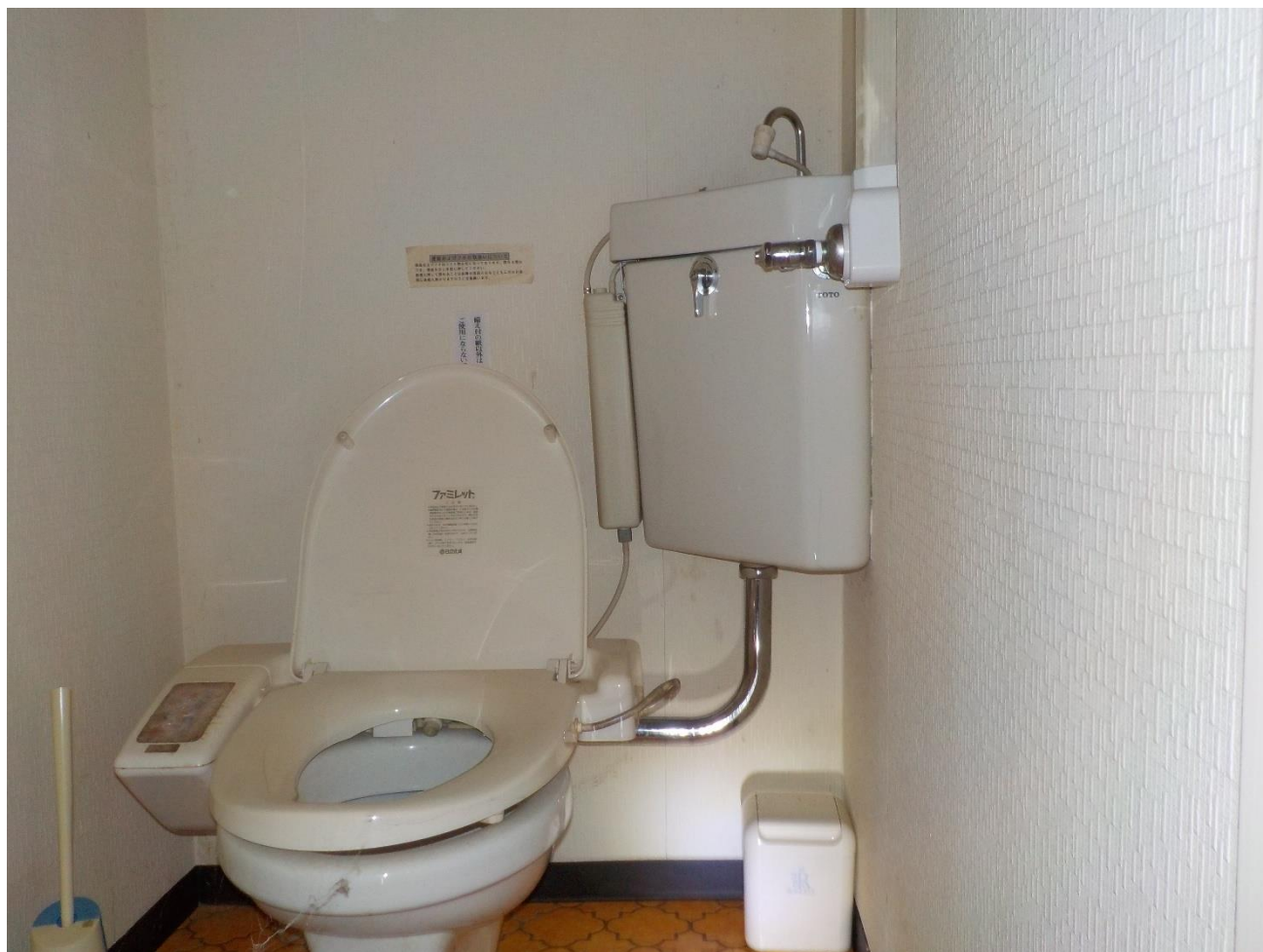
売却区分番号

8-4-7

現況写真









売却区分番号

8-4-7











