

閲 覧 資 料

売却区分番号：第 1 号

申込日時：令和 6 年 4 月 16 日（火） 13 時 00 分 から
令和 6 年 5 月 7 日（火） 23 時 00 分 まで

入札日時：令和 6 年 5 月 14 日（火） 13 時 00 分 から
令和 6 年 5 月 21 日（火） 13 時 00 分 まで

会 場：加茂市役所 税務課（紀尾井町戦略研究所株式会社が運営するインターネットサービス「KSI 官公庁オークション」にて実施する。）
（加茂市幸町 2 丁目 3 番 5 号）

【お問い合わせ先】

加茂市役所 税務課 収税係
新潟県加茂市幸町 2 丁目 3 番 5 号
電話 0256-52-0080（内線 126）

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

資料一覧

- ・ 物件目録
- ・ 公売公告兼見積価額公告
- ・ 公売公告兼見積価額公告別紙
- ・ 資料1 物件明細書
- ・ 資料2 所在図
- ・ 資料3 見取り図・平面図
- ・ 資料4 現地写真

物件目録

土地 所 在 新潟県加茂市本町
地 番 1 番
地 目 宅地
地 積 514.27m²

建物 所 在 加茂市本町1番地
家屋番号 1番
種 類 映画館・店舗・居宅
構 造 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根3階建
床面積 1階 367.31m²
2階 197.96m²
3階 235.29m² (不動産登記簿より)

不動産登記簿における床面積と実測値に差異があると思われたことから、土地家屋調査士による調査を実施したところ、次の結果が得られた。

	①	②	①-②
建物	【調査結果】	【不動産登記簿】	【差 異】
床面積 1階	365.49m ²	367.31m ²	- 1.82m ²
2階	269.72m ²	197.96m ²	+71.76m ²
3階	<u>227.56m²</u>	<u>235.29m²</u>	<u>- 7.73m²</u>
合計	862.77m ²	800.56m ²	+62.21m ²

公売公告兼見積価額公告

税 第 264 号
令和 6年4月10日

新潟県加茂市長 藤 田 明 美



下記により差押財産の公売をしますので、国税徴収法第95条及び第99条の規定により公告します。

記

公売財産の種類	不動産	
公売財産、公売保証金及び見積価額	別紙のとおり（別紙に記載する売却区分番号ごとに公売する。）	
公 売 方 法	期間入札	
公 売 日 時	公売参加申込期間	令和6年4月16日（火）午後1時00分から令和6年5月7日（火）午後11時00分まで
	入 札 期 間	令和6年5月14日（火）午後1時00分から令和6年5月21日（火）午後1時00分まで
	開 札	入札期間の終了後、直ちに行う。
公 売 場 所	加茂市役所 税務課 （紀尾井町戦略研究所株式会社が運営するインターネットサービス「KSI官公庁オークション」にて実施する。）	
売却決定日時	令和6年6月11日（火）午前10時00分	
売却決定場所	加茂市役所 税務課	
代金納付期限	令和6年6月11日（火）午後 2時30分	
買受人についての資格 その他の要件	国税徴収法第92条の規定により、滞納者及び税務関係職員は直接・間接を問わず、入札に参加できません。また、同法第108条の規定により、入札の参加を制限する場合があります。 加茂市暴力団排除条例第6条の規定により、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者については、入札に参加することができません。	

そ の 他	<ol style="list-style-type: none"> 1 暴力団員に該当するか否か調査を行うため「陳述書」の提出が必要になります。なお、「陳述書」の提出がない者に係る入札は無効とします。 2 公売保証金の提供を要する公売財産については、その提供後でなければ入札に参加できません。また、代理人が入札する場合は、代理権限を証する委任状及び委任者印鑑証明書を提出してください。 3 当財産は、一部課税財産です。見積価額には、建物分の消費税相当額が含まれています。 4 一度行った入札の変更又は取消しはできません。また、入札価額を訂正したものは無効として取扱います。 5 見積価額以上の入札者のうち、最高価額の者を最高価申込者とし、最高価申込者に対して売却決定を行います。なお、売却決定金額は入札価額となります。 6 公売保証金の納付は、クレジットカード又は銀行振込となります。 7 買受人は、加茂市が買受代金納付期限までに納付を確認できるよう買受代金を銀行振込により納付（買受代金の納付に係る費用は、買受人が負担します。）してください。加茂市が買受代金納付を確認できない場合、公売保証金は返還されません。 8 公売財産の取得時期は、売却決定があり、買受代金の納付があったときです。なお、許可及び承認を必要とする財産はそれを得たときになります。また、財産の引渡しは、買受代金納付時点の有姿により行います。 9 売却決定の日までに、買受人が暴力団等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び買受代金の納付の期限が変更されます。 10 市は公売財産について契約不適合責任を負いません。また、市は公売財産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、占有者の立退き等に係る交渉、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。 11 土地の境界については、隣地所有者と協議してください。 12 公売財産の下見会は実施しませんので、入札前に現地でご確認ください。 13 公売財産に係る徴収金の完納の事実が、買受代金の納付前に証明されたとき、又は買受代金納付後であっても取消すべき重大な事由があるときは売却決定を取消します。
-------------	---

配当を受ける者の権利の申出について

この公売財産の換価代金について配当を受けることができる質権、抵当権、先取特権、留置権等の権利を有する者は、売却決定をする日の前日までに債権現在額申立書により、その内容を申し出てください。

なお、債権現在額申立書の用紙は当市税務課に用意してあります。

公売公告兼見積価額公告別紙

売却区分番号	1	見積価額	¥ 4,531,000
		公売保証金	¥ 460,000

不動産の表示（不動産登記簿の表示による）

1 所在 新潟県加茂市本町
 地番 1番
 地目 宅地
 地積 514.27m²

2 所在 加茂市本町1番地
 家屋番号 1番
 種類 映画館・店舗・居宅
 構造 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根3階建

床面積	【不動産登記簿】	【調査結果】
1階	367.31m ²	365.49m ²
2階	197.96m ²	269.72m ²
3階	<u>235.29m²</u>	<u>227.56m²</u>
計	800.56m ²	862.77m ²

※物件1及び2は、国税徴収法第89条第3項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行う。

なお、見積価額の物件ごとの内訳は以下のとおり。

物件1 4,531,000円 物件2 0円（資産価値なし）

不動産の概要

1 公法上の規制等

- ①都市計画区域 ②商業地域（建蔽率 80%以下、容積率 400%） ③準防火地域

2 公売財産の状況

- ① 公売財産 1 は、道路面とほぼ等高で接面するが、形状は概ね整形である。
- ② 公売財産 2 の面積は、不動産登記簿上 800.56 m²であるが、測量調査を実施したところ、実測値は 862.77 m²であった。
- ③ 公売財産 2 は、昭和 56 年の新耐震設計法施行の 4 年前である昭和 52 年に建築された建物であり、耐震性能は不十分である可能性がある。なお、土壌汚染やアスベスト等に関する専門的な調査は行っていない。また、内部に家具や家電などの動産類が残っているため、その扱いについては現所有者との協議が必要である。最近、エントランス上部のコンクリートで、経年劣化による一部欠落が生じた。
- ④ 都市計画法による商業地域であり、主として店舗、事務所、商業などの利便性を増進するための地域であり、市街地の中心部や主要駅周辺などに指定され、オフィスが立ち並び、銀行・映画館・飲食店・百貨店などが集まる地域とされている。一定の工場などを除いて、ほとんどの用途の建築物を建てることができるが、周辺環境や隣接地の設計計画などに注意しなければならない。

3 公売財産の利用状況等

当初、映画館として利用されてきたが、所有者変更により飲食店やサービス業施設となった。現在それら各店舗は営業していない。3階の居宅部分も無人である。

4 対象物件に関するその他の事項

- ① 公売財産上の動産等は、公売の対象外である。
- ② 加茂市は、公売財産の引渡し義務を負わない。公売財産内の動産類やゴミなどの撤去等に係る交渉、前所有者からの鍵の引渡しなどは全て買受人自身が行う。ただし、市で鍵を交換した箇所は市が鍵を引き渡す。
- ③ 土地の境界については、買受人自身が隣接地所有者と協議する。

5 位置・交通

JR 信越本線「加茂」駅の東約 600m に位置する。

6 不動産取得税（概算）

土地 10,450,000 円 × 3% = 313,500 円 建物 11,454,000 円 × 4% = 458,100 円

7 登録免許税（概算）

土地 10,450,000 円 × 2% = 209,000 円 建物 11,454,000 円 × 2% = 229,000 円

8 固定資産税・都市計画税（概算）

土地 77,600 円 建物 183,200 円

9 別紙資料

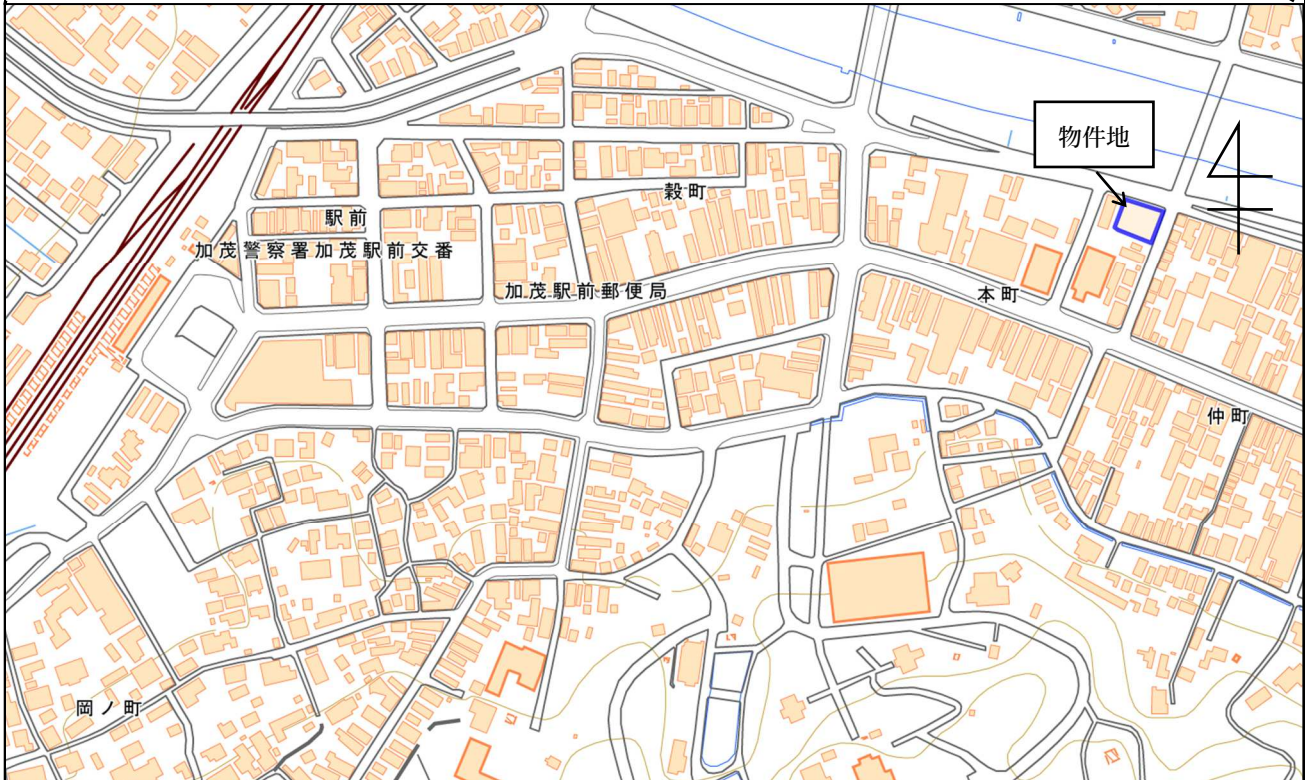
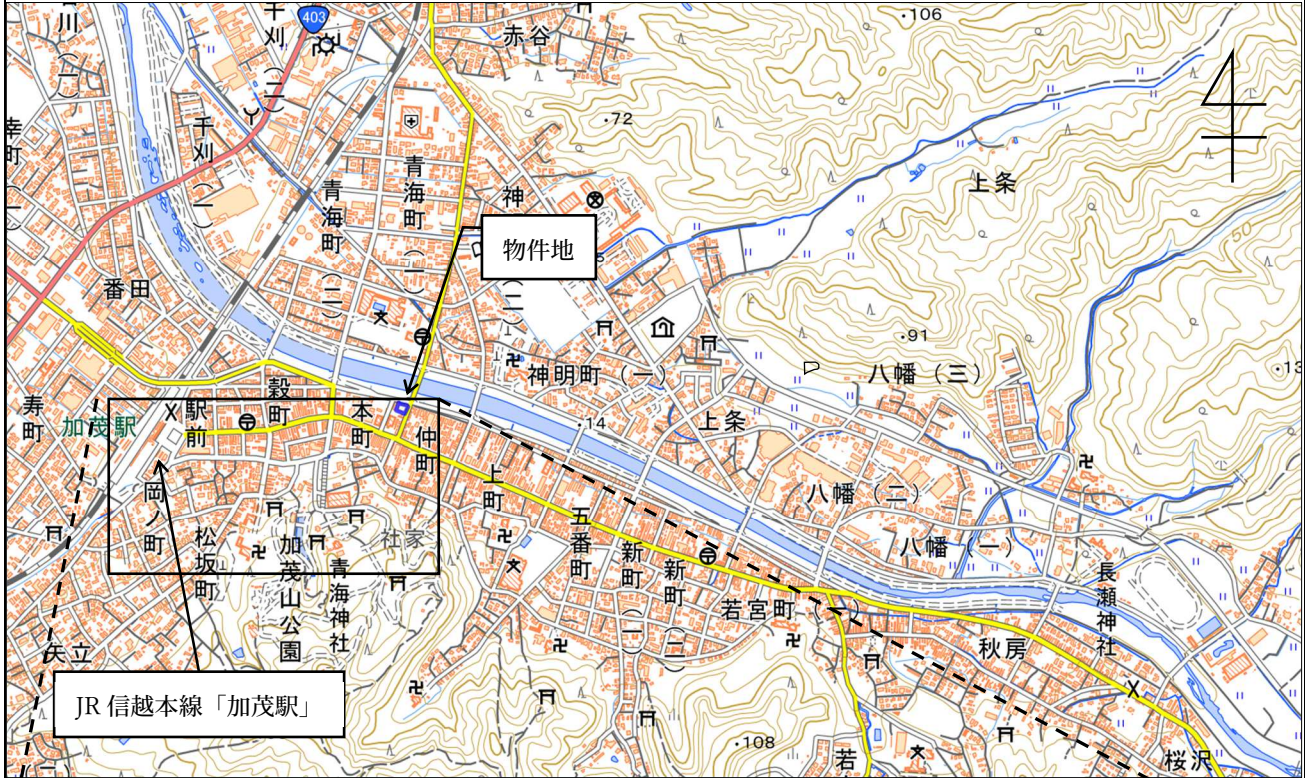
- ①所在図 ②見取り図 ③現況写真（令和 4 年 3 月 31 日現在）

資料 1

物件明細書			
(公売財産の名称、数量、性質、所在、公売財産上の賃借権等の権利の内容、公売保証金及び見積価額)			
売却区分番号	1	見積価額	4,531,000 円
		公売保証金	460,000 円
財産の表示 (対象物件)	「物件目録」のとおり		
物件の位置	JR 信越本線「加茂」駅の東口より約 600mに位置する。徒歩約 8 分。		
公法上の規制	商業地域（建蔽率 80 %以下、容積率 400 %）		
供給処理施設	電気 : 接続あり 上水道 : 接続あり 公共下水道 : 接続あり 都市ガス : 接続なし		
土地の状況	接面道路との関係 : 角地（道路面とほぼ等高）・隅切りあり 地積 : 514.27 m ² （不動産登記簿より） 間口・奥行 : 間口 約 21m 奥行 約 23m 形状 : 概ね整形地（不整形補正率は 98%） 地勢 : 平坦		
建物の状況	建築時期 : 昭和 52 年 4 月 27 日（経過年数 45 年） 構造・階数 : 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根 3 階建 用途 : 映画館・店舗・居宅（現在未使用） 延べ床面積 : 800.56 m ² （不動産登記簿より） 測量調査結果による実測値は 862.77 m ² である。		
特記事項	1 道路に 2 面接しており、利便性が高い。 2 建築確認通知書、検査済証が無く、公法上の規制に合致しているか判断できない。 3 昭和 56 年 6 月の新耐震設計法施行の 4 年前に建築された建物であり、耐震性能は不十分である可能性がある。 4 土壤汚染やアスベスト等に関する専門的な調査は行っていない。 5 外付け非常階段に錆による腐食が確認される。 6 エントランス上部コンクリートに経年劣化による一部欠落が生じている。		
一括換価について	対象物件は、国税徴収法第 89 条第 3 項の規定に基づき一括換価の方法により公売を行う。		
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。		
留意事項	1 公売財産の種類又は品質に関する不適合があっても、加茂市は契約不適合責任を負いません。 2 加茂市は、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、占有者の立退き等に係る交渉、前所有者（現所在地は不明）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。なお、市で鍵を交換した 3 箇所については、市が鍵を引き渡します。 3 土地の境界については、隣接地所有者と協議してください。 4 土壤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。		

売却区分番号	1
--------	---

[所在図]



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

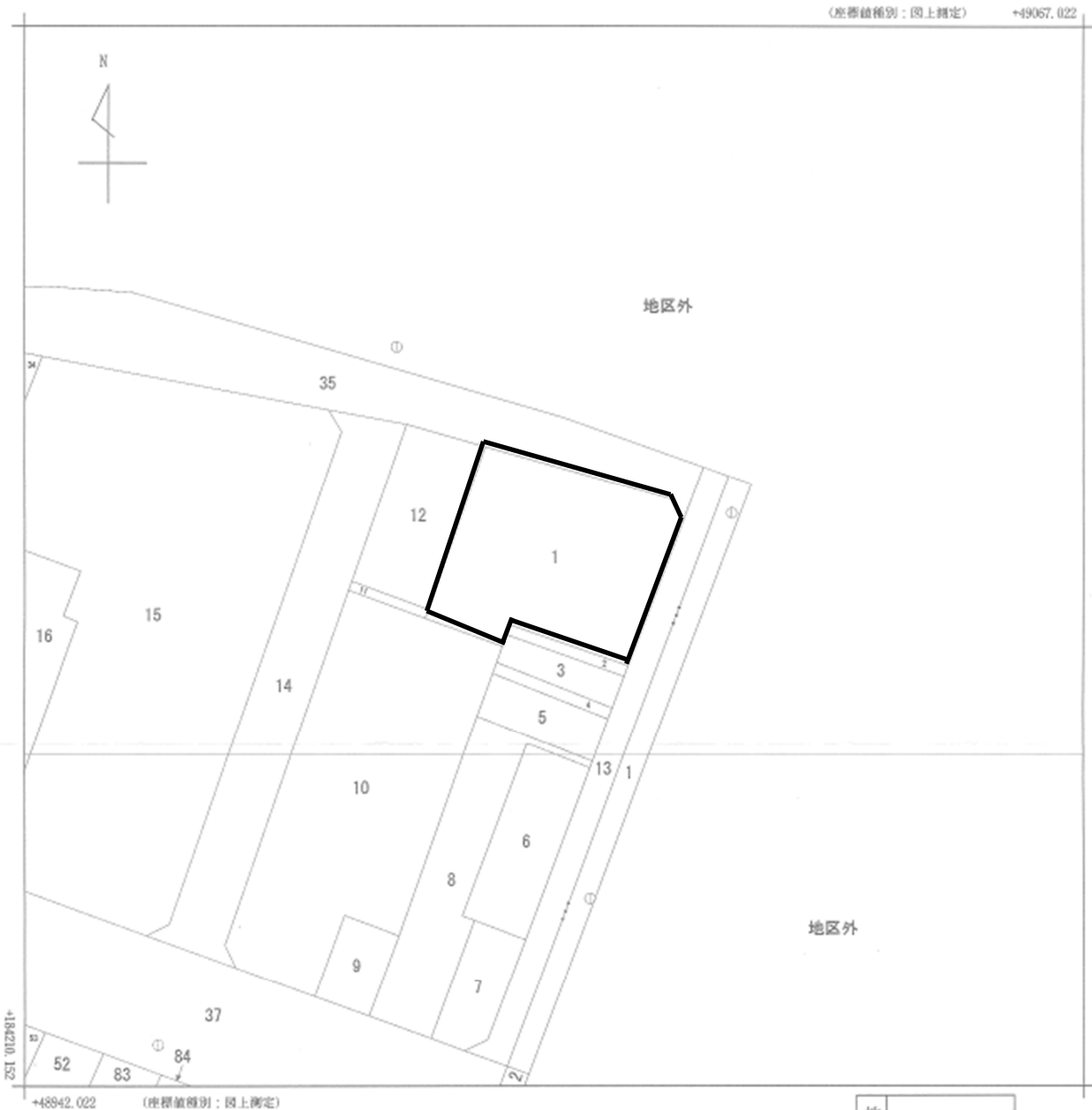
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

資料 3

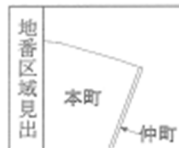
売却区分番号

1

[見取り図・平面図]



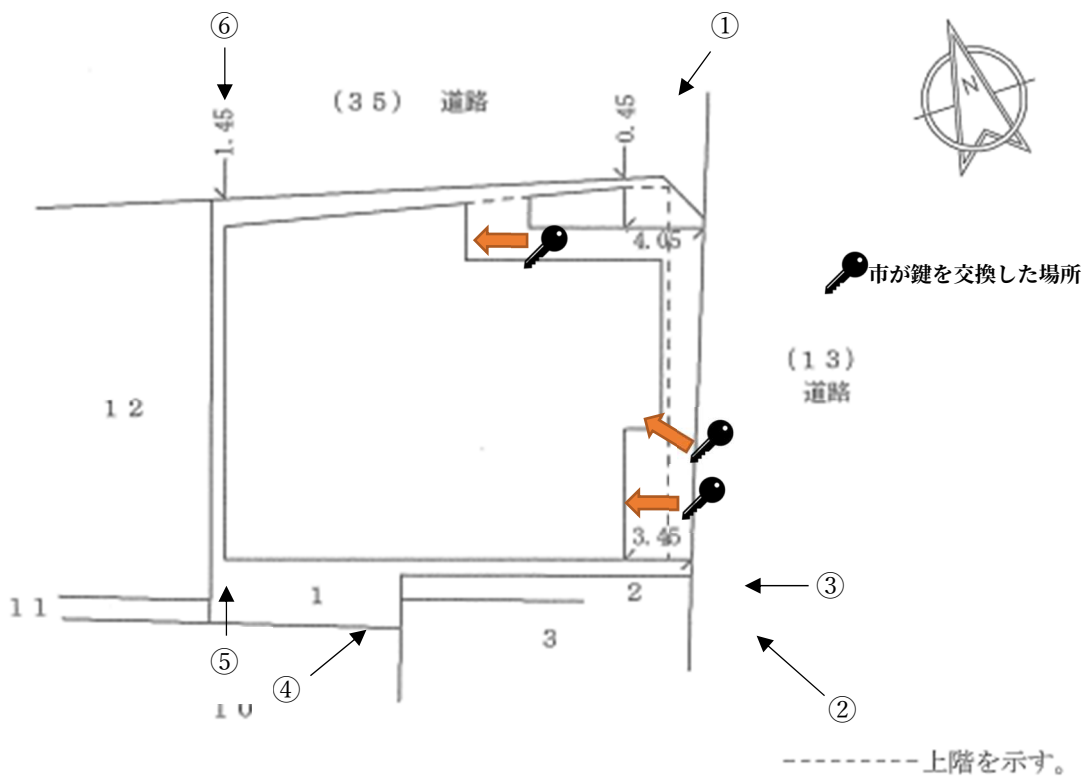
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



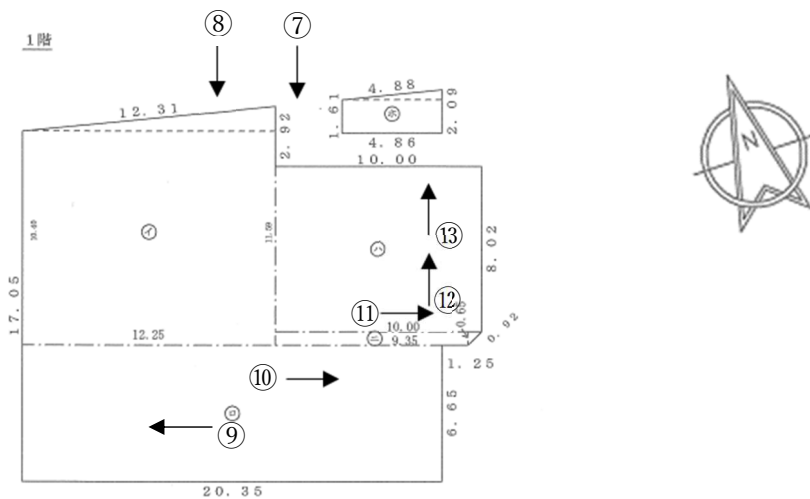
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

売却区分番号

1



1階



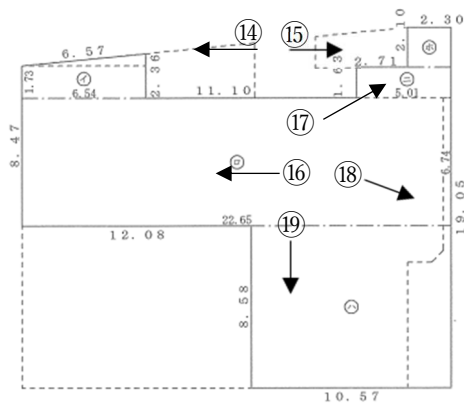
求積表

①	(10.40 + 11.59) × 12.25	∕ 2 =	134.68875
②	20.35 × 6.65	=	135.3275
③	10.00 × 8.02	=	80.2000
④	(10.00 + 9.35) × 0.65	∕ 2 =	6.28875
⑤	(1.61 + 2.09) × 4.86	∕ 2 =	8.99100
	計		365.49600

床面積 365.49 m²

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

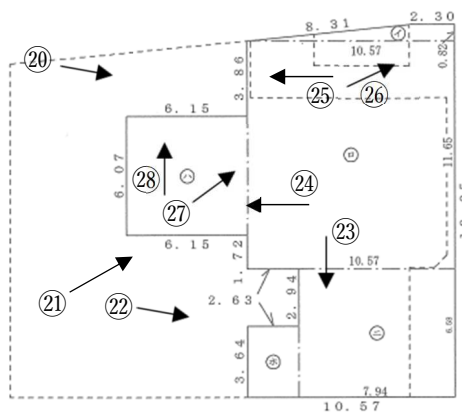
2階



求積表

㊸	(1.73 +2.36) × 6.54	÷ 2 =	13.37430
㊸	22.65 × 6.74	=	152.6610
㊸	10.57 × 8.58	=	90.6906
㊸	5.01 × 1.63	=	8.1663
㊸	2.30 × 2.10	=	4.8300
計			269.72220
床面積			269.72 m ²









3階



求積表

㊸	(10.57 +2.30) × 0.82	÷ 2 =	5.27670
㊸	10.57 × 11.65	=	123.1405
㊸	6.15 × 6.07	=	37.3305
㊸	7.94 × 6.58	=	52.2452
㊸	2.63 × 3.64	=	9.5732
計			227.56610
床面積			227.56 m ²

資料 4

1 外観	2 物件正面左側
	
3 物件正面左側	4 物件左側
	
5 物件外部 1階左側 非常階段	6 物件外部 1階右側
	
7 物件外部 1階右側	8 物件外部 1階右側奥
	

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

9 物件内部 1階



10 物件内部 1階



11 物件内部 1階



12 物件内部 1階



13 物件内部 1階



14 物件2階 店舗前通路



15 物件2階 店舗前通路



16 物件内部 2階



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

17 物件内部 2階



18 物件内部 2階



19 物件内部 2階



20 物件外部 3階



21 物件外部 3階



22 物件外部 3階



23 物件内部 3階



24 物件内部 3階



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

25 物件内部 3階



26 物件内部 3階



27 物件内部 3階



28 物件内部 3階

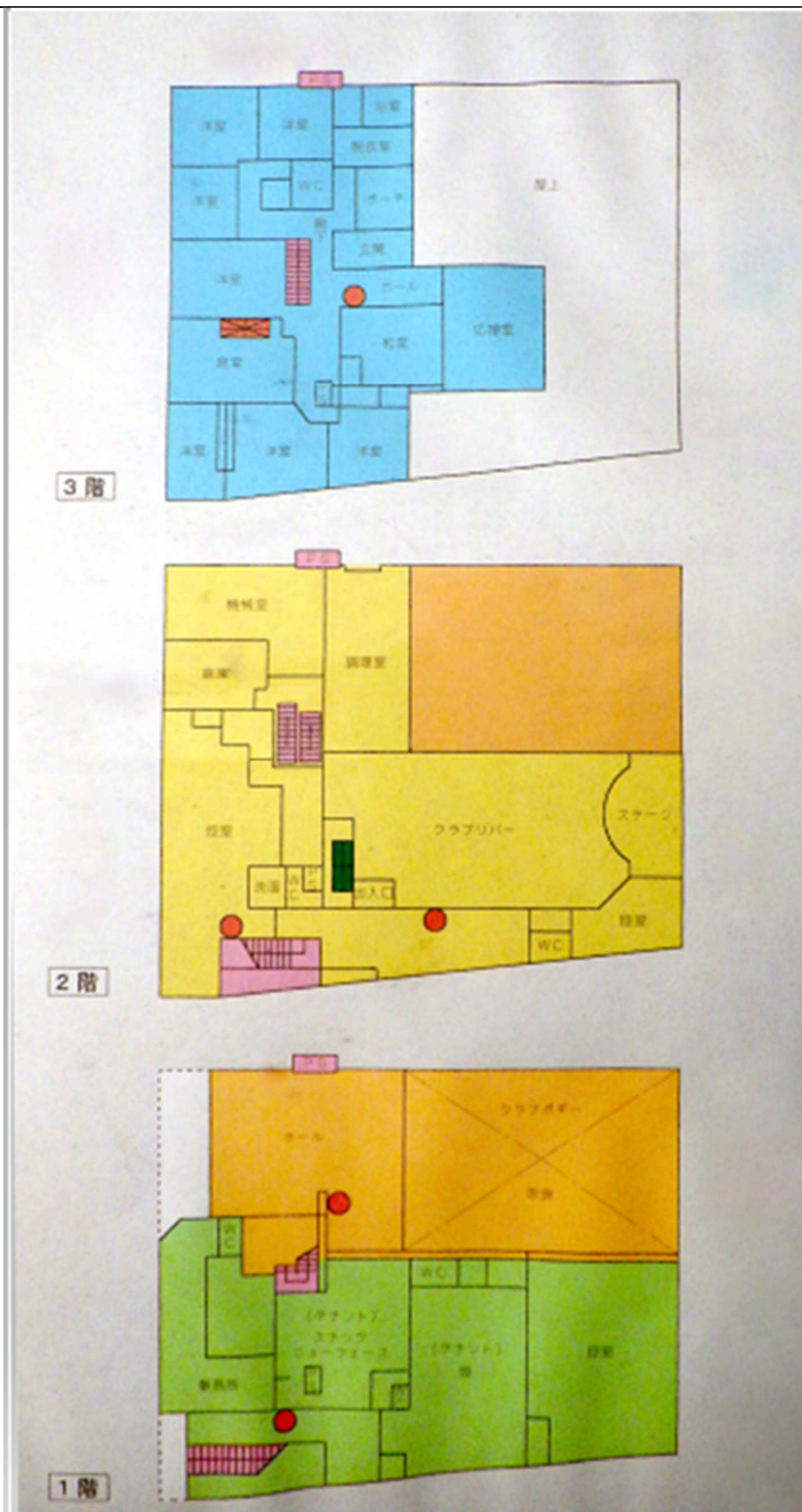


エントランスの上部コンクリート欠落箇所（3の詳細及び欠落箇所）



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。

29 物件内部区割り (物件内貼付の火災警戒区域一覧図より)



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します。