

## 公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR7-6-1(1) 羽村市緑ヶ丘二丁目 土地付き共同住宅

見積価額 114,000,000円 公売保証金 14,000,000円

所在地 東京都羽村市緑ヶ丘二丁目9番5号



## 交通など

鉄道：JR青梅線「羽村」駅 約1キロメートル

## 土地の情報

所在及び地番 羽村市緑ヶ丘二丁目 9番3

地 目 宅地

地 積 337.46平方メートル

所在及び地番 羽村市緑ヶ丘二丁目 9番5

地 目 宅地

地 積 473.76平方メートル

都市計画地域 市街化区域

用途地域 第1種中高層住宅専用地域

建ぺい率 60%

容積率 200%

高度地区 第1種高度地区

防火地域 準防火地域

日影規制 3h/2h：測定面4m

## 建物の情報

所 在 羽村市緑ヶ丘二丁目 9番地5

家屋番号 9番5

床面積 1階 151.20平方メートル

2階 163.07平方メートル

構 造 木造ストレート葺2階建

築年月日 平成29年4月17日

## 配置図



## 間取り



## 現況

1. 平成29年に建築された木造2階建て共同住宅、その敷地と駐車場です。
2. 土地は、北西側と南西側にて接道する、公簿面積811.22平方メートルの不整形な画地です。
3. 駐車場は全16台分の区画があり、全面舗装されています。
4. 建物は全6戸で、うち1戸が空室です。

## 地域や周辺の概況

羽村市は、東京都北西部、都心から約45キロメートルに位置し、総面積9.9平方キロメートル、市域のほとんどは平地で南西側は多摩川に接しています。西端部から南端部にかけて多摩川が流れ、その流れが作った河岸段丘があり、段丘をつなぐ崖線は「ハケ」と呼ばれ、市の地形の特徴となっています。

公売財産のある当該地域は、JR羽村駅から徒歩圏内のやや高台にあり、比較的画地規模の大きな一般住宅を中心に、低層共同住宅が建ち並ぶ、河岸段丘最上段の平坦な地勢の地域で、交通量も少なく閑静な住宅地域です。

## 公売財産の概要

本件公売財産は、羽村駅からはやや高台に位置する、築後約9年が経過した木造の共同住宅、その敷地と駐車場です。

北西側市道から共同住宅の正面に至る幅員4メートルの通路部分は、未舗装で、両側の家屋も車両の出入り等のために利用している。

建物敷地と駐車場は、公簿面積811.22平方メートルの不整形な画地です。

建物は木造2階建て延床314.27平方メートル、総戸数は6戸のうち、1階は住戸は1LDKが3戸、2階住戸は2LDKが3戸の共同住宅です。

隣接地との間にはブロック塀で積まれたフェンスがあり、ほぼ敷地内に設置されています。

外壁、屋根バルコニー等から見ても維持管理状態は良いものとみられます。

建物の共同住宅は9番5の上に建てられており、その他の地番部分は駐車場全16台として利用されています。

## 地勢など

建物敷地と駐車場はいずれも前面道路とほぼ等高、地勢もほぼ平坦です。

周辺1キロメートルのうちに、富士見公園、保育園、富士見小学校、羽村第二中学校といった公共施設があり、物件の南側約230メートルには羽村市生涯学習センターゆとろぎがあります。

## 幅員、接道状況

主に建物敷地側の北西側を幅員6メートルの市道（羽村市道2033号線）に約8メートル接道し、駐車場側の南西側を幅員6メートルの市道（羽村市道2027号線）約14メートル接道しています。公簿面積合計811.22平方メートル不整形な画地です。

## 物件所有者の申述

不動産登記に記載されている以外の権利関係はありません。

## 公売・評価担当徴税吏員の所感または意見

緑ヶ丘二丁目の中心に位置し、周囲の一般宅地と比較してもひととき大きな土地です。

賃貸管理を受託されている事業者からの聴取では「入居者多数、建築から年数も浅く維持管理状態も良好と見受けられます。募集も良好な物件」と評されています。

標準的使用の現状と将来の動向、公法上の規制及び対象不動産の個別的要因を総合的に勘案した結果、対象建物当該建物の敷地部分に適応しており、環境とも適合していることから、最有効使用は現状の共同住宅用地と判定しました。

本件換価処分に係る公売物件の評価額は120,000,000円です。

令和7年度固定資産評価額は98,119,121円（土地76,218,174円 建物21,900,947円）です。

## 売却決定（買受代金納付期限）について

買受人となられた最高価申込者（落札者、次順位にて買受人となられた方を含みます。）の方が、宅地建物取引業又は債権管理回収業の事業者（宅地建物取引業の免許証又は債権管理回収業の許可証の写しを提出されている場合に限り）でないときは、暴力団員等であるかの調査を警視庁へ囑託して調査する必要がありますので、売却決定の日を変更する場合があります。

## 次順位買受申込について

入札において、入札した金額が最高価に次ぐ入札者となった方は、次順位買受申込者となることができます。

次順位買受申込者となられた方は、最高価申込者が、売却決定の日に売却決定を受けられなかった又は代金納付期限までに納付がないなどによって入札や売却決定を取り消された場合には、売却決定を受けることとなり、公売公告に掲げられた売却決定の日から7日を経過した日が次順位買受申込者の代金納付期限となります。

近景（北西側）



近景（北側）



共同住宅設置給湯器



共同住宅設置開閉器盤



共同住宅西側設置ガス容器置場



共同住宅西側の駐輪場



境界線（東側）



駐車場（北西側より撮影）



駐車場（西側から撮影）



北西設置消火栓、電柱



北西設置電柱（羽役 9 6）



西側境界部



<p>西側設置ゴミ集積所</p>	<p>西側設置電柱（羽役169）</p>
	
<p>北西側未舗装私道</p>	<p>北西側未舗装敷地西側境界</p>
	
<p>北側境界市道</p>	<p>境界部分（南東側）</p>
	