

## 公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR8-3-1 土地付き建物 (2世帯住宅)

見積価額 30,000,000円 公売保証金 3,000,000円

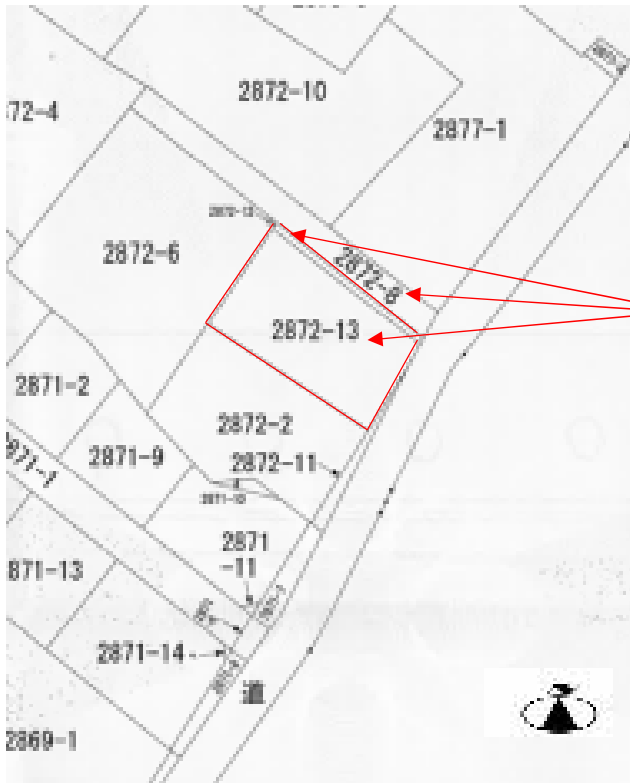
所在地 東京都羽村市羽中一丁目2872番13、12、8

住居表示 東京都羽村市羽中一丁目6番16号



公売財産

## 見取図



公売財産

## 間取り図



1階



2階



## 交通など

鉄道：JR青梅線「羽村」駅 北西方に道路距離約800メートル（徒歩約12分）

## 土地の情報

所在及び地番 羽村市羽中一丁目 2872番13  
地 目 宅地  
地 積 175.26平方メートル (登記簿)  
固定資産評価額 17,911,572円 (令和8年度)

所在及び地番 羽村市羽中一丁目 2872番12  
地 目 宅地  
地 積 11.32平方メートル (登記簿)  
固定資産評価額 0円 (令和8年度)

所在及び地番 羽村市羽中一丁目 2872番8  
地 目 宅地 (現況 道路)  
地 積 100.66平方メートル (登記簿)  
持 分 4分の1  
固定資産評価額 0円 (令和8年度)

都市計画地域 市街化区域  
用途地域 第1種低層住居専用地域  
建ぺい率 40%  
容積率 80%、絶対高さ10m  
高度地区 第1種高度地区  
防火地域 防火指定なし  
日影規制 3h/2h:測定面1.5m  
上・下水道と都市ガスの整備区域

## 建物の情報

所 在 羽村市羽中一丁目 2872番地1  
家屋番号 2872番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 72.61平方メートル (登記簿)  
2階 64.44平方メートル (登記簿)  
床面積合計 137.05平方メートル  
築年月日 平成14年12月5日  
固定資産評価額 4,109,514円 (令和8年度)

## 現況

1. 建築後約 23 年を経過した木造 2 階建ての二世帯住宅です。敷地の 2 方は隣家の住宅に接し、北東側は玄関側が私道と接し、南東側は車 3 台程度駐車できる空地があり、市道（羽村市道第 6049 号線）と接します。日当たりは良好です。
2. 私道と接道している公売土地（2872 番 12）は本件建物建築時に伴い、道路後退（セットバック）部分として分筆されたものと判断されます。したがって、建物敷地の公簿面積は 175.26 m<sup>2</sup>で、ほぼ正方形の角地です。平坦で周囲の土地や道路と ほぼ等高です。
3. 5 年前に前居住者が転居したのち、空き家となっており、建物内は掃除がされていません。ゴミがありますが、通常の清掃で使用可能です。なお、残置物として冷蔵庫、テレビ、箆筒、簡易ベット、仏壇などの家具類があります。壁、天井、建具に経年劣化はありますが、大きな痛みはありません。1 階と 2 階に風呂とトイレがある 2 世帯住宅で建物全体として、維持管理の状態は経年相当であります。

## 地域や周辺の概況

1. 羽村市は、東京都北西部、都心から約 45 km に位置し、総面積 9.9 m<sup>2</sup>、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。
2. 公売財産のある当該地域は、J R 羽村駅から徒歩圏内にあって、比較的に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、平坦な地勢の住宅地域です。根岸街道を挟み旭ヶ丘公園が近くにあります。羽村東小学校、羽村第一中学校の学区です。

## 幅員、接道状況

1. 建物敷地は未舗装私道と舗装市道の 2 路線に接する角地です。
2. 北東側の未舗装私道（公売土地 2872 番 8）は幅員約 4m で宅地（公売土地 2872 番 12）と約 18.33 m 接道します。
3. 南東側の舗装市道は幅員 6.4m で敷地（公売土地 2872 番 13）と約 17.07m 接道します。

## 物件所有者の申述

1. 不動産登記に記載されている所有権以外の権利関係はありません。
2. 土地上と建物内にある動産は残置され、各共有者はそれらの放棄と処分に同意します。

## 公売・評価担当徴税吏員の所感または意見

1. 所有者は 5 名による共同所有の不動産ですが、5 名全員（相続財産精算人を含む）からは「残置物放棄の同意書」の提出がありました。
2. 本市にて建物玄関の鍵を交換しているため、買受人に鍵を渡すことができます。
3. 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、2世帯住宅としての使用が有効の使用であると判定しました。本件換価処分に係る公売物件の鑑定評価額は32,000,000円です。

令和8年度固定資産評価額 土地 17,911,572円 建物 4,109,514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ます。）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。

### 手続きについて

必要書類、公売保証金の振込先などに関する詳細については、羽村市公式サイト「公売情報」及び「羽村市インターネット公売 ガイドライン」をご覧ください。

買受代金等の納付後は速やかに所有権移転登記（登録）請求書を市長へ提出してください。所有権移転登記の囑託は配当計算書記載の換価代金交付期日以降であって、所有権移転登記（登録）請求書提出があった日以降に行います。なお、所有権移転登記と同時に担保権設定登記を希望される場合には、売却決定前日までにその旨を申し出ください。ただし、その場合も所有権移転手続きは配当決定の交付期日以降に行います。

近景（南東側）



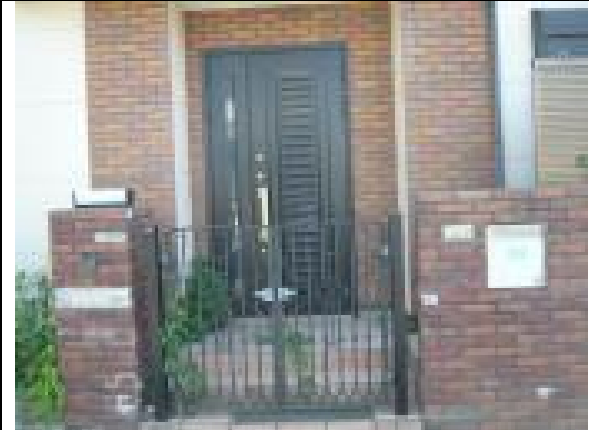
近影（南側）



近景（北側）



玄関



玄関内側



1階和室6畳間



1階リビング



一階キッチン



一階脱衣所



1階洋室6帖



2階リビングダイニングキッチン



2階南西側洋室



2階北側洋室



2階ベランダ



北側境界



南側境界

