

## 公売財産の詳細表示

売却区分番号 HR 4 - 6 - 2

所在地 羽村市玉川二丁目 1 4 5 3 番地

住居表示 羽村市玉川二丁目 1 番 1 1 号

### 交通など

鉄道（最寄り駅）

JR 青梅線「羽村駅」約 0.8 キロメートル（JR 新宿駅まで約 60 分、特別快速利用にて約 45 分）

バス：バスは JR 羽村駅から隣接の福生市・青梅市・瑞穂町方面へ路線があります。

堂坂上バス停（コミュニティバスはむらん）200m

高速：中央高速自動車道「八王子 IC」より自動車にて約 25 分（約 9.3 キロメートル）

首都圏中央連絡自動車道「青梅 IC」より自動車にて約 21 分（約 7.8 キロメートル）

徒歩：JR 青梅線「羽村駅」より約 13 分（約 800 メートル）

### 案内図・所在図

別紙のとおり

### 公売財産（一括換価）の概況

土地（自用の建物の敷地 1453 番）

南西側が幅員 5.45 メートルの市道に約 7.15 メートル接面し、北東側は幅員約 3.5 メートルの水路に接する、ほぼ等高かつ平坦な地勢、ほぼ長方形ですが、間口に比べ奥行が長大な公簿面積 275.87 平方メートルの中間画地です。

土地上には、目的外動産の庭木、廃冷蔵庫等のほか、電柱が 1 基あります。

一建物（道路側建物 家屋番号 75 番 6）

築後約 70 年以上経過した木造平家建ての新耐震基準（昭和 56 年改正）以前の和室 2 間、台所、トイレ及び浴室からなる一般住宅で、経年相応の物理的減価及び機能的減価が見られます。

目的外動産のテレビ、テーブル、食器棚等の家財や生活用品があつて、物件所有者のうち 1 人が居住しています。

二建物（道路から奥側建物 家屋番号 1453 番）

築後約 56 年以上経過した木造平家建ての新耐震基準（昭和 56 年改正）以前の和室 2 間、台所、トイレ及び浴室と増築された洋室 2 間からなる一般住宅で、経年相応の物理的減価及び機能的減価が見られます。

目的外動産の衣類、布団、靴及び段ボール等の家財や生活用品が多量にあつて、物件所有者のうち 2 人が居住しています。

## その他

1. セットバック（道路後退）対象地です。
2. 敷地内に電柱が設置されています。
3. 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内、想定最大浸水深 2.72メートル、浸水履歴はありません。
4. 現居住者は公売の買受代金の納付日頃に退去し、明け渡し意思を示していますが、明け渡しの詳細は買受人が現居住者と話し合う必要があります。
5. 公売手続き等については、羽村市公式サイトでの公売情報、K S I 官公庁オークションサイト、羽村市インターネット公売ガイドラインを必ずお読みください。
6. 入札に際して、入札される等の方が暴力団員等であるか否かの「陳述書」の提出が必要です。  
陳述書は羽村市公式サイトよりダウンロードのうえ、必要事項を記入し、市民部納税課機動整理グループ公売担当までお送りください。  
公式サイト <https://www.city.hamura.tokyo.jp> < **羽村市 公売情報** > にて検索 >  
送付先 〒205-8601 東京都羽村市緑ヶ丘五丁目 2 番地 1  
羽村市市民部納税課機動整理グループ 公売担当
7. 買受人となられた最高価申込者（落札者）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嘱託して調査する必要がありますので、売却決定は警視庁による調査の嘱託が終了した後となります。
8. 次順位となられた申込者の方は、最高価申込者への売却が決定されなかったときに限り、売却を決定されなかった日より 7 日のうちに代金を納付しなければなりませんので、ご注意ください。また、公売保証金の返還は最高価申込者へ売却が決定された日の後となります。

## 地域の概況

公売財産のある羽村市は、人口 54,592 人、世帯数 26,300 世帯（令和 4 年 8 月 1 日時点）、都心から約 35 キロメートルにあり、総面積 9.9 平方キロメートル、市域の多くは平地で、青梅市・あきる野市・福生市・瑞穂町に接し、市域の西端部から南端部にかけては多摩川が流れています。市域には多摩川の流れが形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。

## 公売財産の周辺（近隣地域）の概況

公売財産のある地域は奥多摩街道から羽村大橋を経てあきる野市に向かう多摩川沿い、河岸段丘の最下段にあつて、一般住宅を中心に共同住宅も見られる概ね平坦な住宅地域です。

概して 4 メートル以下の細街路沿いに住宅が建ち並んでいますが、南側に広がる福生市側では市営競技場、公園等公益的な利用が中心となっているほか、北側には東京都水道局の施設があつて桜並木が見られ、東京都天然記念物のケヤキ、玉川上水取水堰や市の郷土博物館等の文化的資産が多く見受けられます。

また、当該地域は、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）となっていますが、浸水履歴はない地域です。

学区は、羽村市立羽村東小学校（約 0.5 キロメートル）、羽村市立第一中学校（約 1.4 キロメートル）です。

## 公売財産の概要

当該公売財産は、近隣地域のほぼ中央にあって、平坦な宅地一筆と親族である物件所有者が居住する2棟の自用建物です。

それぞれの建物には各々別世帯の物件所有者である居住者がおり、当該居住者は公売代金の納付日以降は転居すること、室内及び敷地内にある残置物（本件公売の目的外の動産）は放棄する意思表示をしています。

当該公売財産の土地は幅員 5.45 メートルの舗装市道に接していますが、当該市道は建築基準法第42条2項道路であることから、通常は4メートルの幅員を確保するためのセットバック（道路後退）が必要となりますので、新たに建物を建築する場合は行政庁（羽村市土木課）との事前の協議が必要です。

当該公売財産の土地には1基の電柱がありますので、東京電力パワーグリッド㈱（立川支社）との電柱設置や敷地料についての協議が必要となります。

当該公売財産は、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に位置し、想定されている最大浸水深は2.72メートル、浸水履歴はない土地です。



<国土交通省の浸水ナビより引用・加工して作成>

## 土地の情報

所 在 羽村市玉川二丁目  
地 番 1453 番  
地 目 宅地  
地 積 275.87 平方メートル（不動産登記及び固定資産税・都市計画税課税対象地積とも）  
形 状 ほぼ長方形、間口に比べ奥行が長大な中間画地  
地 勢 南西側道路とほぼ等高かつ平坦、北東側は幅員約 3.5 メートルの水路に接しています。  
利 用 現状、老朽化した一般住宅 2 棟の敷地として利用されています。  
評価額 固定資産税評価額 17,921,342 円（令和 4 年度）

## 土地の法令などの規制

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%  
高 度 地 区 第 1 種高度地区、高さの最高限度 10 メートル  
防 火 地 域 防火指定なし  
日 影 規 制 5メートル超 10メートル以内 3h、10メートル超 2h、測定面 1.5メートル  
その他規制等 埋蔵文化財包蔵地及び土壌汚染地の該当なし

## 幅員、接道状況

南西側接道、幅員 5.45 メートル舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項道路）、接道面約 7.15 メートル  
接道する市道の幅員は 5.45 メートルですが、南側から市道 2.73 メートル、水路 1.52 メートル及び堤防 1.2 メートルを合計したもののため建築基準法上は幅員が 4 メートルに満たない 42 条 2 項道路の扱いとなっています。

## 供給処理施設

上下水道あり（羽村市水道事務所）  
電気引き込みあり  
プロパンガス

※都市ガスは緑ヶ丘及び栄町等の一部地域のみ供給（武陽ガス）、同地及び近隣地域は供給地域外

## その他事項

- 敷地（土地）上に残置物（目的外の放棄意思が示された動産）があります。
- 建築基準法第 42 条 2 項道路に接していることから、通常は 4 メートルの幅員を確保する必要があるためセットバック（道路後退）が必要です。新たに建物を建築する場合は行政庁（羽村市土木課）との事前の協議が必要です。
- 敷地（土地）接道面には市道との境界に標示があり、敷地（土地）北側水路の境界部分はブロック等の塀がありますが、確定は買受人と隣地所有者の協議により行ってください。
- 敷地（土地）には測量図はありません。（接道する市道には地積測量図があります）
- 敷地（土地）内に電柱が 1 本設置されていますので、東京電力パワーグリッド(株)との電柱設置及び敷地料についての協議が必要です。

## 建物の情報

### 1. 一建物（道路側建物）

所 在 羽村市玉川二丁目 1445 番地

家屋番号 75 番 6

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 29.75 平方メートル（不動産登記及び固定資産税・都市計画税課税対象面積とも）

間 取 り 和室 2 間、台所、トイレ、浴室

現 況 築後約 70 年以上が経過した新耐震基準（昭和 56 年改正）以前の一般住宅。

経年相応の物理的減価及び機能的減価が見られます。

目的外動産のテレビ、テーブル、食器棚等の什器・生活用品があり、所有を放棄する意思表示がされています。

評 価 額 固定資産税評価額 39,703 円（令和 4 年度）

### 2. 二建物（道路から奥側の水路に面した建物）

所 在 羽村市玉川二丁目 1453 番地

家屋番号 1453 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 49.76 平方メートル（不動産登記及び固定資産税・都市計画税課税対象面積とも）

間 取 り 和室 2 間、台所、トイレ及び浴室、プレハブ増築 2 間

現 況 築後約 56 年以上が経過した新耐震基準（昭和 56 年改正）以前の一般住宅。

経年相応の物理的減価及び機能的減価が見られます。

目的外動産のテレビ、テーブル、ベッド、食器棚等の家電・什器類の他、段ボールや生活用品等が多量にあり、所有を放棄する意思表示がされています。

評 価 額 積算価格 80,000 円

（再調達価格を基に耐用年数等による現価率を乗じた価格、固定資産税評価額未決定）

## 間取図

別紙のとおり

## 公売担当徴税吏員及び不動産鑑定士の所感又は意見

建物は双方ともに、現状の状態では賃貸に供することも困難と思われ、耐震上の不安もあることから、公売財産である当該不動産の最有効使用は建物を解体しての更地からの利用が最も有効であると判断されます。

建築に際しては、やや間口が狭いことから、2 画地分割はやや厳しく、比較的狭小の共同住宅又は隣接する一般住宅のように庭や駐車場を備えた一般住宅の利用が想定されます。

## 所有者である一建物及び二建物の居住者の申述

- （1）土地及び建物ともに不動産登記上の所有権以外の権利関係はありません。
- （2）住民登録のある者以外の居住者はありません。
- （3）土地上及び建物内の動産は全て居住者の物です。
- （4）設備類は動かないものもあります。

## 見積価額等

見積価額 16,650千円      公売保証金 1,665千円

評価手法としては、原価法による積算価格を採用した。

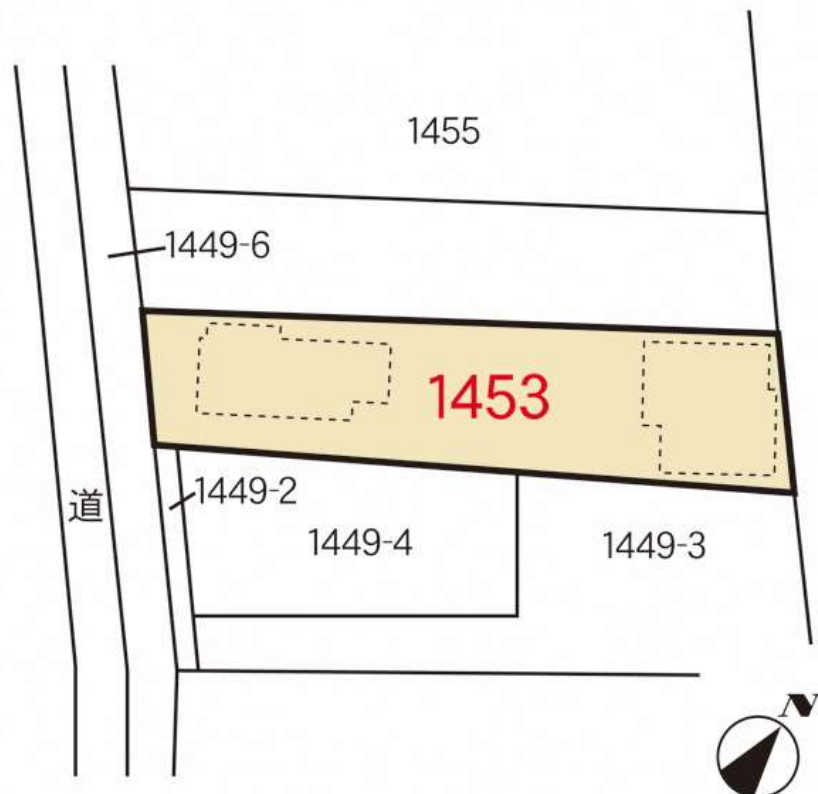
積算価格について、土地は近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例からの比準による対象不動産の土地価格（取引事例比較法）、建物は評価対象建物を新規に再調達する場合の再調達原価を求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより、それぞれを評価した。

一方で、土地の最有効使用は現建物除去による更地からの利用が認められることから、建付等を減価するものとして土地及び2つの建物の評価額を求めた。

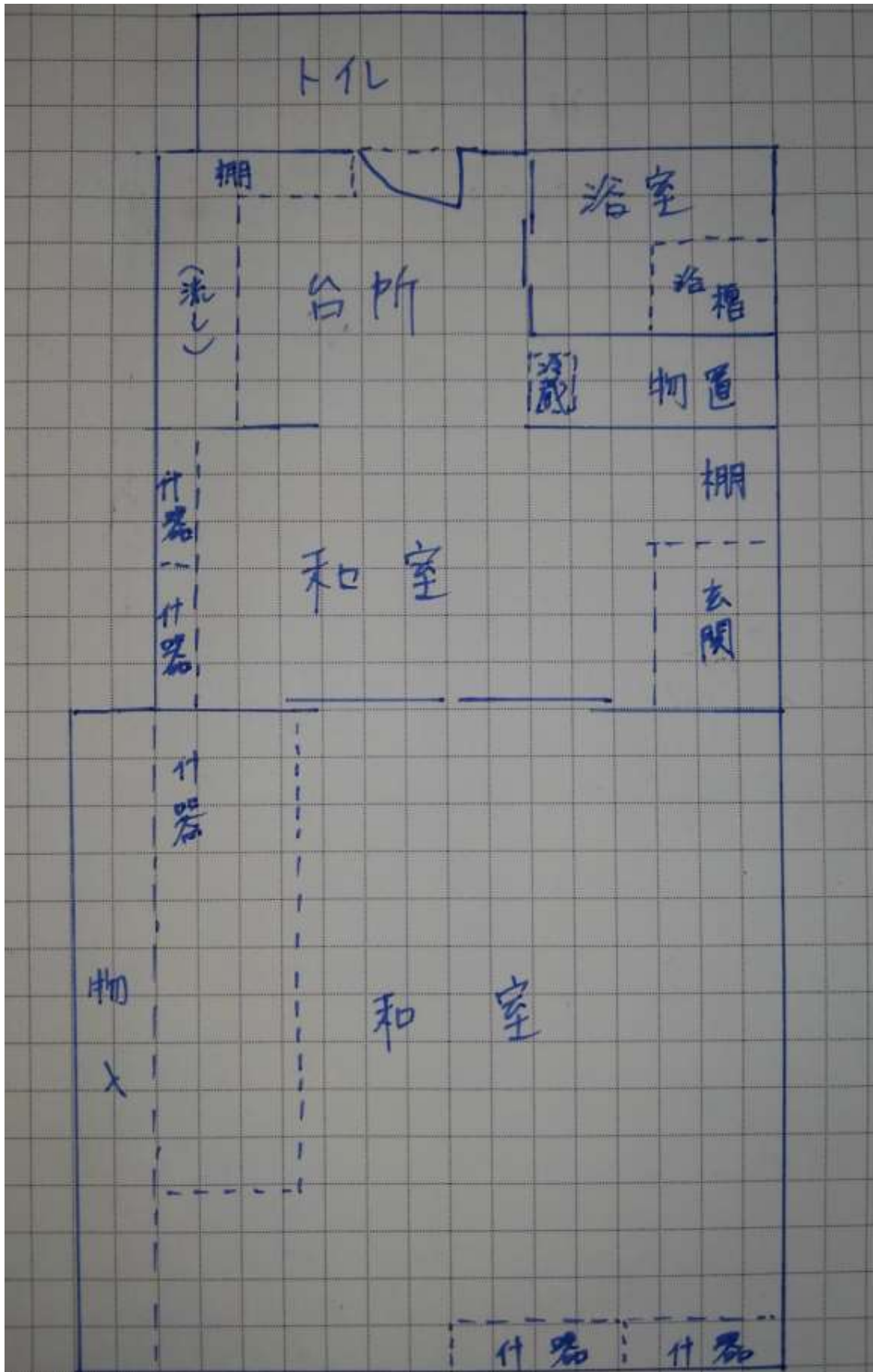
合計評価額 2,220万円

見積価額の算定については、評価額を基にそれぞれ土地及び建物に係る公売リスク（品質や因縁性等）を減価して算定した。

別紙 案内図・所在図

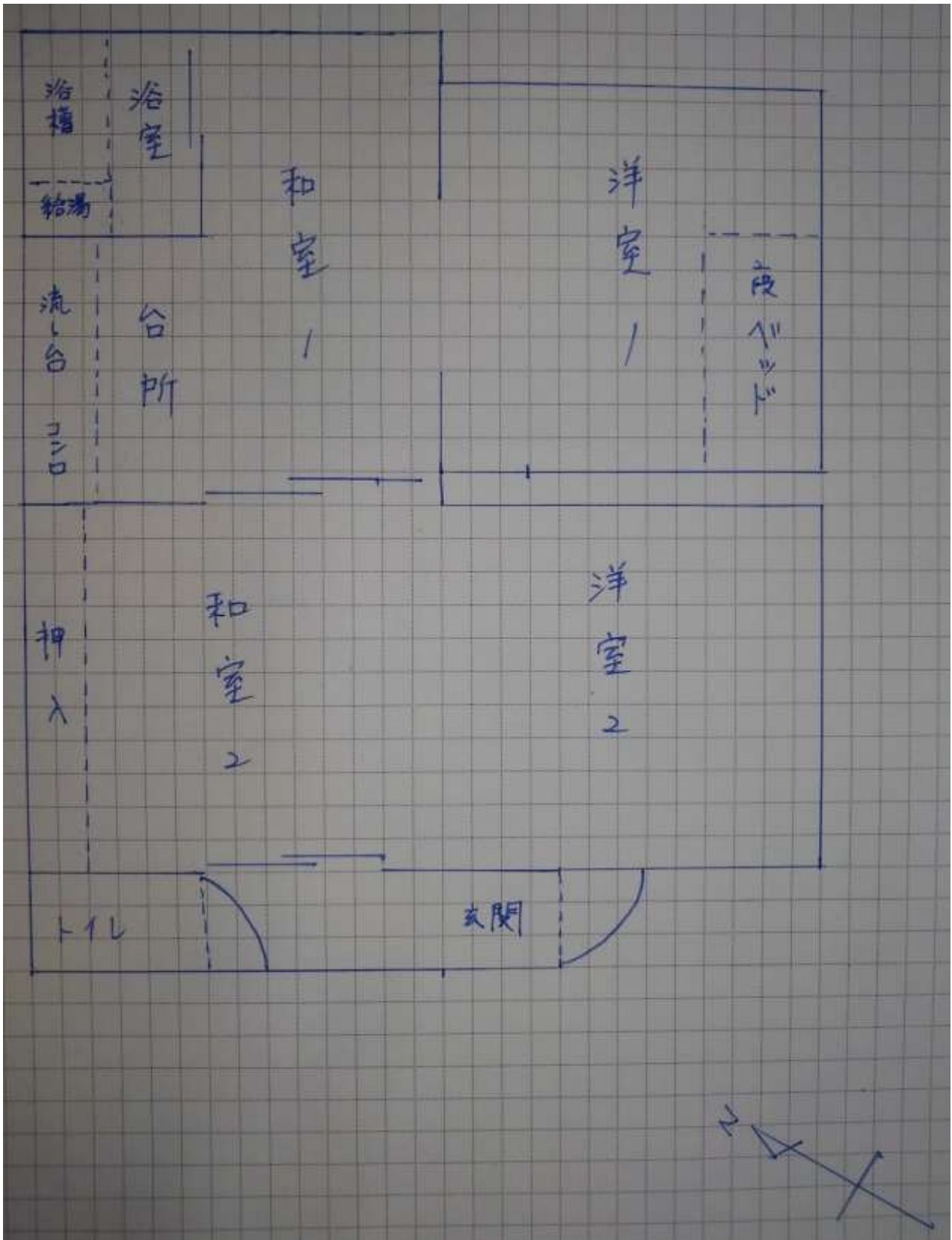


別紙 間取図  
<一建物>





<二建物>



近隣



敷地接道面（南東側）



接道面（南西側）



接道面境界（南東側）



接道面境界（南西側）



敷地北側水路



敷地北側水路境界部分（北東側）



敷地北側水路境界部分(北西側)



一建物玄関側(南側・北向)



一建物裏側(南東側・北東向)



一建物北側(南西向)



一建物和室(建物中央玄関前)



一建物和室(建物南側)



一建物台所前物置



一建物台所



一建物浴室



一建物トイレ



敷地(土地)中央部西向



敷地(土地)中央部北東向



敷地(土地)中央部北東側(西向)



二建物南側(北西向)



二建物北東側(西向)



二建物玄関



二建物和室2



二建物洋室2



二建物和室1



二建物台所



二建物浴室



二建物洋室1



二建物全景(北向)



一建物遠景(南東向)



二建物遠景(南西向)

