

## 公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR 7-5-1 羽村市緑ヶ丘二丁目 土地付き建物

見積価額 30,000,000円 公売保証金 3,000,000円

所在地 東京都羽村市緑ヶ丘二丁目13番地5



## 交通など

鉄道：J R 青梅線「羽村」駅 約 9 5 0 メートル（徒歩約 11 分）

## 土地の情報

所在及び地番 羽村市緑ヶ丘二丁目 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 1 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 1 3 番地 5

家 屋 番 号 1 3 番 5

床 面 積 1 階 64.49 平方メートル

2 階 28.87 平方メートル

現況（課税）面積 計 117.34 平方メートル

構 造 木造葺 2 階建

築 年 月 日 昭和 44 年 3 月 20 日

その他 木造（未登記）車庫 1 棟あり（約 14.5 平方メートル）

## 配置図





## 現況

1. 建築後約 56 年を経過した木造 2 階建て 1 棟と未登記の古い木造車庫のある土地です。2 方を一般住宅、西側を畑と空地に面した敷地で、日当たりは良好です。
2. 土地は、北西側を幅員 8 メートルの市道（羽村市道 2 0 2 4 号線）に約 1 3. 7 メートル接道する、公簿面積 2 6 1 平方メートルのほぼ長方形の中間画地です。
3. 現在は空き家となっており、建物内は長期間掃除がされておらず、残置物としてゴミや家具が置かれています。天井や天袋部分には雨漏りの跡があり、2 階の天井材には痛みが見られます。建物全体として、維持管理状態は劣った状態にあります。
4. 玄関には、自転車 2 台が残置されています。

## 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、J R 羽村駅から徒歩圏内の高台にあって、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、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 5 6 年が経過した木造の一般住宅です。

敷地は、前面道路（羽村市道 2 0 2 4 号線）とほぼ等高で、地勢はほぼ平坦な、ほぼ長方形の中間画地です。

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、接道部分の隣接地境界部には境界があります。

## 地勢など

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、物件の南西側約 1 9 0 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

北西側を幅員 8 メートルの市道（羽村市道 2 0 2 4 号線）に約 1 3 . 7 メートル接道しています。公簿面積 2 6 1 平方メートルほぼ長方形の中間画地です。

## 物件所有者の申述

- （１）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。
- （２）土地上と建物内にある動産は残置し、放棄します。
- （３）共同所有者の 1 名は行方が分からず、連絡がとれません。

## 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一般的な規模の土地です。

所有者は 3 名による共同所有の不動産ですが、うち 2 名からは残置物放棄の同意書があります。ただし、1 名は所在がわかりません。

現在は、空き家であり、未登記の木造車庫を含め設備類も古く、手入れもされていないため、通常使用に耐えられないものと見受けられます。

庭部分については、小規模な庭石、石灯籠や池の跡が見られます。

本市にて建物の鍵を保管しているため、買受人に鍵を渡すことができます。

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、敷地部分に適応しているものの、環境とは適合していないことから、最有効使用は現状の建物を取り壊しての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 4 0 , 2 0 0 , 0 0 0 円です。

令和 7 年度固定資産評価額は 3 3 , 5 3 9 , 3 9 1 円（土地 32,040,360 円 建物 1,499,031 円件）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です。

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（西側）



市道接道部



近景（北西）



木造車庫（未登記）



車庫内



玄関内側



|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 玄関付近                                                                                | 一階キッチン                                                                               |
|    |    |
| 一階 8 帖居間                                                                            | 1 階 6 帖居間                                                                            |
|   |   |
| 1 階居間廊下                                                                             | 1 階南西洋室増築部                                                                           |
|  |  |

2 階南東側居間



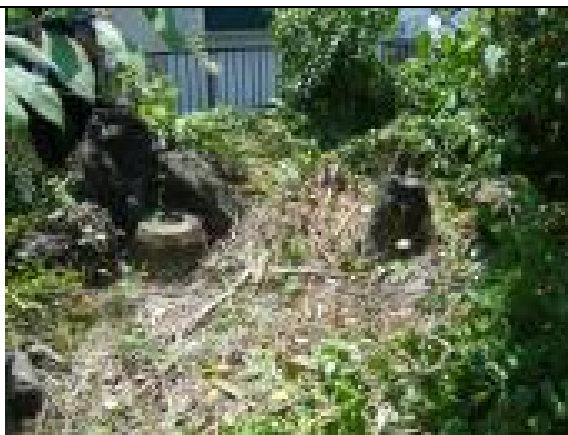
2 階北側の部屋



ベランダ



庭



境界部分（北東側）



境界部分（南西側）

