

公売公告兼見積価額の公告

羽市納発第 216 号
令和8年7月8日

東京都羽村市長
橋本 弘山

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。

公売財産、公売保証金及び見積価額	※財産の詳細は、公売公告兼見積価額の公告別紙のとおり		
公売参加申込開始日時	令和8年7月9日 13:00	公売参加申込終了日時	令和8年7月21日 23:00
公売開始日時	令和8年7月27日 13:00	公売締切日時	令和8年8月3日 13:00
公売場所	K S I 官公庁オークションサイト		
公売方法	インターネット公売 入札		
開札日時	令和8年8月3日 13:15	開札場所	K S I 官公庁オークションサイト
売却決定日時	令和8年8月24日 10:00	売却決定場所	羽村市役所
買受代金納付期限	令和8年8月24日 14:30	買受代金納付場所	羽村市役所又は市指定金融機関
公売保証金額納付期限	令和8年7月31日	公売保証金額納付場所	羽村市役所又は市指定金融機関
買受人についての資格 その他の要件			
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、先取特権又は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、その内容を羽村市長に申し出てください。		
権利移転の時期、費用、その他備考	その他の事項の詳細は「公売公告・公売通知書別紙（その他の事項）」のとおり。		





公売公告・公売通知書別紙(その他の事項)

- 1 国税徴収法第92条による買受人の制限のほか、公売財産の買い受けに資格を要する場合や制限があるときは、公売財産明細に記しております。
- 2 国税徴収法第108条により、入札を妨げた者、偽りの名義で買受申込をした者や故意に公売財産を損傷してその価額を減少させた者などの公売実施の適正化のための措置に係る事実がある方は、その事実から2年の間は公売へ参加することはできません。
- 3 公売公告に公売保証金が記されている公売財産は、入札までに公売保証金の納付が必要です。
- 4 公売財産の買受け及び売却決定は入札価額によって行います。
- 5 最高価申込者は、入札価額が見積価額以上、かつ最高価の価額である者を決定します。
- 6 入札の方法による不動産等の公売は、次順位買受申込者制度があり、最高価の申込者が買受けできない時は、入札価額が次点の者を買受人に決定します。
- 7 権利移転及び危険負担の移転の時期は、買受人が買受代金を代金納付の日において全額納付した時となり、これ以降の財産の棄損、消失等による損害は買受人の負担となります。ただし、他の法令等により制限のある場合を除きます。
- 8 買受代金納付の日までは、完納等によって公売を中止する場合があります。また、不服申し立てが期限(差押えに係るものは公売期日等まで、公告に係るものは買受代金の納付の期限)までにあったときは、その裁決があるまでは中断します。
- 9 権利移転に要する費用は買受人の負担となりますので、公売財産の権利移転に登記等を要するものは、買受代金とともに登録免許税や書類の郵送料を支払ってください。
- 10 買受人は、買受代金等の納付後、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。所有権移転登記の嘱託は、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市が行います。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買受人は、売却決定前日までにその旨を申し出ください。
- 11 国税徴収法第126条が準用する民法第568条により、公売財産の買受人は、権利に関する契約の不適合があった場合に、滞納者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができますが、この場合において滞納者が無資力であるときは、代金の配当を受けた債権者に、その代金の全部又は一部の返還を請求することができます。また、この場合において、滞納者が物、もしくは権利の不存在を知らずながら申し出なかったとき、又は市がこれを知らずながら公売を行ったときは、滞納者と市に損害賠償の請求をすることができます。ただし、これらの解除や請求は、公売の目的物の種類又は品質に関する不適合に関するものであるときは、適用されません。
- 12 公売財産の性能や面積等は、市が公簿等により確認したものです。
- 13 土地の公売財産において、境界確定は隣接地所の所有者と協議してください。
- 14 不動産公売において、引き渡しはないため、買受人自らが明渡し等を行ってください。
- 15 不動産公売において、売却決定の日時までに、買受人が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならないときは、公売公告における売却決定の日時および買受代金納付期限をその調査の結果が明らかになったときとします。
- 16 交付要求をした国税、地方税又は公課を徴収する者、差押財産等に係る質権、抵当権、先取特権、留置権又は担保のための仮登記により担保される債権を有する者、国税徴収法第59条及びこれを準用する同法第71条第4項による差押財産(動産、自動車、建設機械及び小型船舶)の引渡しを命じられた第三者が有する権利(滞納者との契約解除により取得する損害賠償請求権、及び賃貸借契約により占有している場合に契約を解除したときにおいて引渡し命令前にその後の期間分の借賃を支払っているときの三月分相当までの請求権で、引渡しを拒まなかった第三者を含みます。)を有する者は、売却決定の日の前日までに債権現在額申立書に債権現在額の証拠となる契約書や弁済明細書等の憑依書類を添えて提出してください。この提出が期限までにないときは配当を受けることができません。



[illegible]

番号

名称、性質、所在、賃借権又は地上権の内容、その他

電機

[illegible]

別紙公売財産のとおり

15,000,000

105,000,000

別紙公売財産のとおり

3,000,000

30,000,000



公売公告兼見積価額の公告別紙

(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	第HR7-6-1(4)号	見積価額	105,000,000円
		公売保証金	15,000,000円

一土地(不動産番号0131000083239)

所 在 羽村市緑ヶ丘二丁目
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 337.46㎡

二土地(不動産番号0131000083241)

所 在 羽村市緑ヶ丘二丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 473.76㎡

建物(不動産番号0131010059083)

所 在 羽村市緑ヶ丘二丁目9番地5
家屋番号 9番5の7
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 151.20㎡
2階 163.07㎡

公売特例による適格請求書発行不可

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。
-------	-----------------------------------





公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR 7-6-1 (4) 羽村市緑ヶ丘二丁目 土地付き共同住宅

見 積 価 額 105,000,000円 公売保証金 15,000,000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：J R 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8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





西側設置ゴミ集積所



西側設置電柱（羽役169）



北西側未舗装私道



北西側未舗装敷地西側境界



北側境界市道



境界部分（南東側）







(公告第 号)

公売公告兼見積価額の公告別紙

(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	第HR8-3-1号	見積価額	30,000,000円
		公売保証金	3,000,000円

【土地の表示】

一土地

所 在：羽中一丁目
地 番：2872-12
地 目：宅地
地 積：11.32㎡

二土地

所 在：羽中一丁目
地 番：2872-13
地 目：宅地
地 積：175.26㎡

三土地

所 在：羽中一丁目
地 番：2872-8
地 目：宅地
地 積：100.66㎡
持 分：4分の1

【建物の表示】

建物

所 在：羽中一丁目 2872-13
家屋番号：2872-13
種 類：居宅
構 造：木造スレート2階
床面積：137.05㎡

相続による全持分一括換価

公売特例による適格請求書発行不可

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。
-------	-----------------------------------



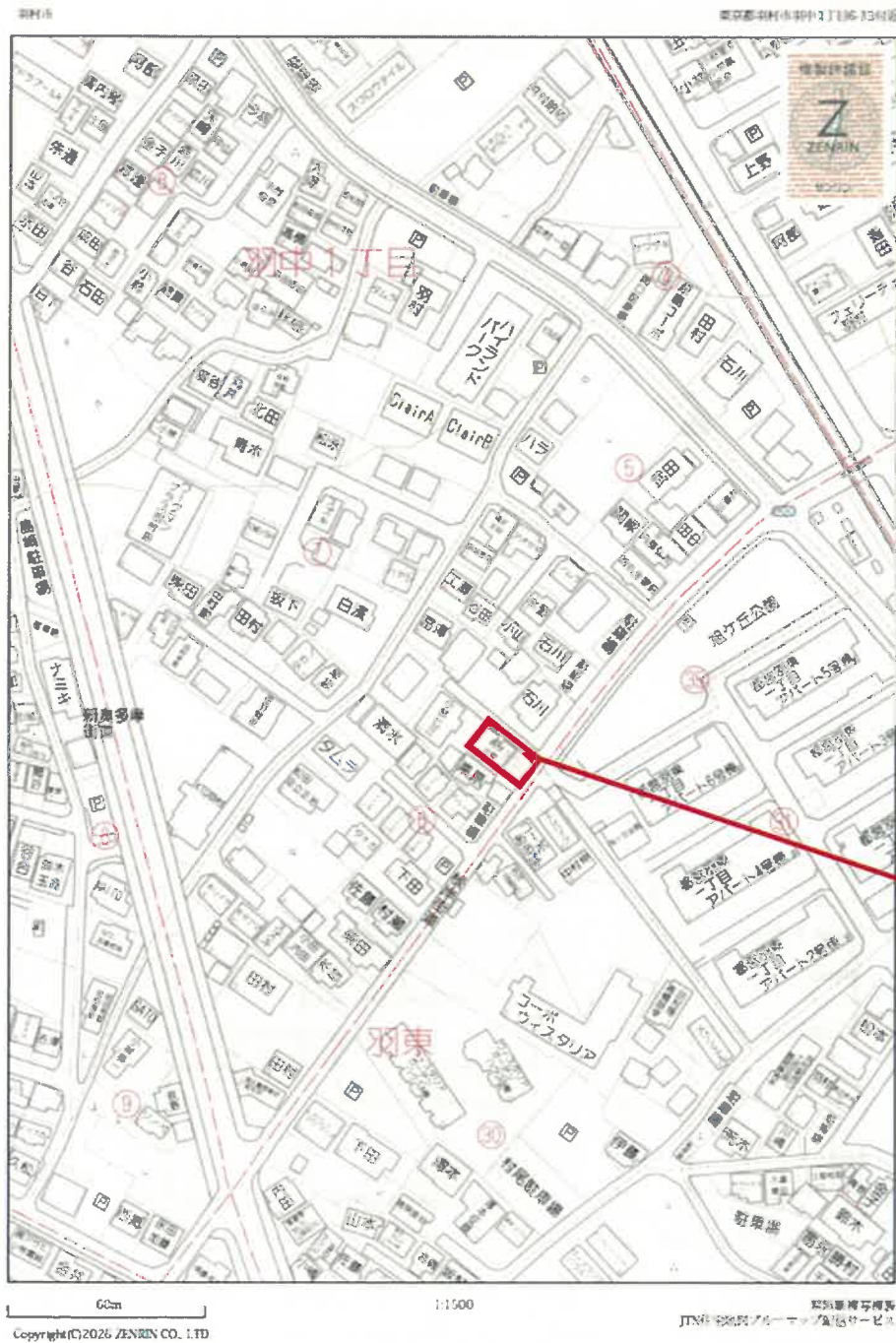
公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR 8-3-1 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



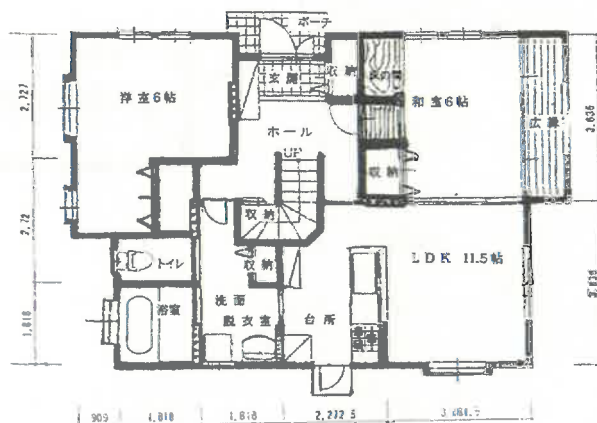
公売財産

見取図

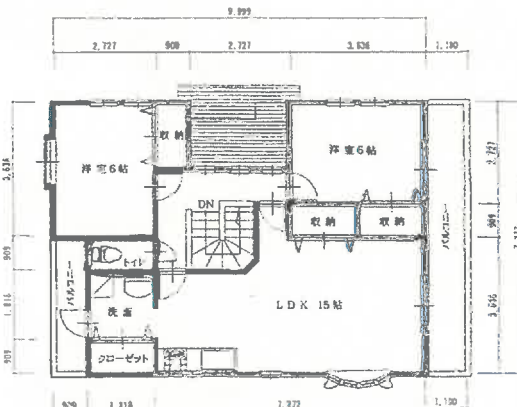


間取り図

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 m²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、箆笥、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 m²、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的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

