

公売物件の詳細表示

売却区分番号 HR 8 - 4 - 1 土地付き 3 階建て建物

見 積 価 額 7, 0 0 0, 0 0 0 円 公 売 保 証 金 1, 0 0 0, 0 0 0 円

所 在 地 東京都羽村市神明台三丁目 4 番地 4

住 居 表 示 東京都羽村市神明台三丁目 4 番地 4

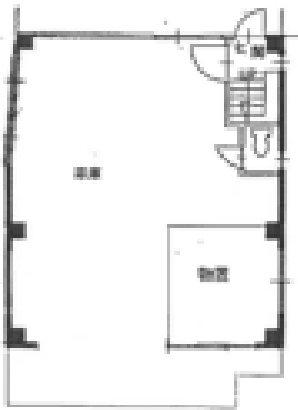


見取図

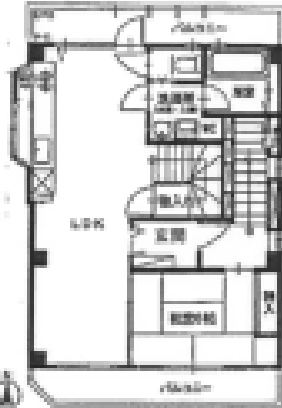


間取り図

1階間取り図



2階間取り図



3階間取り図



交通など

鉄道：J R 青梅線「羽村」駅 北東方に道路距離約 1 2 5 0 メートル（徒歩約 1 7 分）

土地の情報

所在及び地番 羽村市神明台三丁目 4 番 4
地 目 宅地
地 積 9 6 . 7 6 平方メートル（登記簿）
固定資産評価額 1 1 , 4 1 7 , 6 8 0 円（令和 8 年度）

都市計画地域 市街化区域
用 途 地 域 第 1 種中高層住居専用地域
建 ぺ い 率 60%
容 積 率 200%
高 度 地 区 第 2 種高度地区
防 火 地 域 準防火指定なし
日 影 規 制 3h/2h：測定面 4m
上・下水道と都市ガスの整備区域

建物の情報

所 在 羽村市神明台三丁目 4 番地 4
家 屋 番 号 4 番 4 の 2
種 類 居宅 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 1 0 平方メートル（登記簿）
2 階 5 8 . 1 0 平方メートル（登記簿）
3 階 5 8 . 1 0 平方メートル（登記簿）
床面積合計 1 7 4 . 3 0 平方メートル（登記簿）
築 年 月 日 平成 3 年 1 1 月 2 0 日
固定資産評価額 7 , 0 1 3 , 4 0 5 円（令和 8 年度）

交通

最寄駅は JR 青梅線羽村駅で羽村駅の北東方約 1 2 5 0 m（徒歩約 1 7 分）

現況

1. JR 羽村駅から徒歩約 15 分、築後約 35 年経過した鉄骨造 3 階建ての一般住宅である。
2. 北西側羽村街道沿いに車庫の入口と 2 階に上る階段があり、1 階には車庫と作業場、トイレがある

水道工事資材販売のため地下部分が約 25 m² (5m×5m) にわたって床下収納 (地上からの深さは 80 cm 程度) がある。また、奥側にはトタン等で囲まれた増築部分が見られる。2 階にキッチン、トイレ、浴室等の水回りと洋室が更に階段を上った 3 階は洋室が 4 室とトイレ、洗面所があります。

3. 建物の保存・使用は通常より劣る状態になります。

地域や周辺の概況

1. 羽村市は、東京都北西部、都心から約 35 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、中高層住宅が建ち並ぶ、平坦な地勢の住宅地域です。あさひ公園が近くにあります。武蔵野小学校、羽村第三中学校の学区です。

幅員、接道状況

北西側が幅員 18m の都道に約 8m 接道する公簿面積 96.76 m² の中間画地です。敷地は前面道路とほぼ等高、地勢もほぼ平坦です。

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. 所有者から動産放棄と処分に同意しています。
3. 所有者は現在公売物件に居住していますが代金納付日までには引っ越す予定です。

公売・評価担当徴税吏員の所感または意見

1. アスベスト含有吹付材について建物の目視調査、立会者へのヒアリングの結果、その使用は認められませんでした。一方、東京都多摩環境事務所での聴聞では鉄骨造の建築物で着工日が平成 18 年以前はアスベスト含有の可能性が高く要注意とのことでありました。
建物取壊しの際はその対応が必要となる可能性があるが、その費用等を考慮すると対象不動産の最有効使用は継続使用であるため、アスベストが対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないものと判断しました。
2. 屋根は陸屋根は長年の経年及び保全状態が劣ることから防水が十分機能しておらず、屋上部分の鉄骨の一部に腐食がみられ、躯体部分等を伝わって 3 階の各室には天井板の大きな剥がれや破損が見られるほか、住戸として継続使用にはユニットバスの交換も必要とみられることから価額形成のマイナス要因と判断しました。
3. 本件換価処分に係る公売物件の鑑定評価額は 7,500,000 円です。
4. 令和 8 年度固定資産評価額 土地 11,417,680 円 建物 7,013,405 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（北西側）



近影（西側）



1 階車庫内①



1 階車庫内②

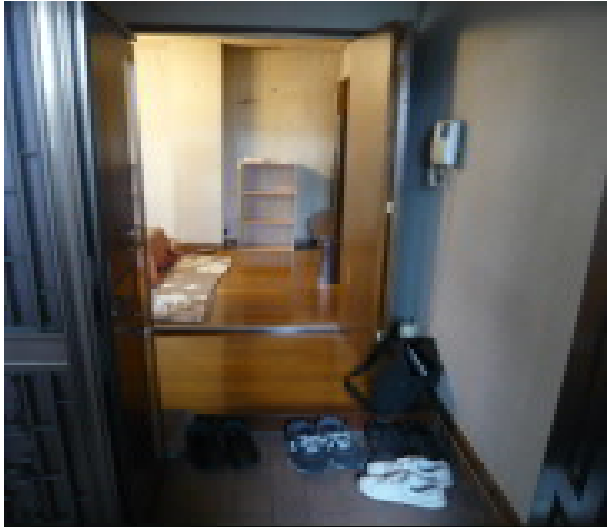


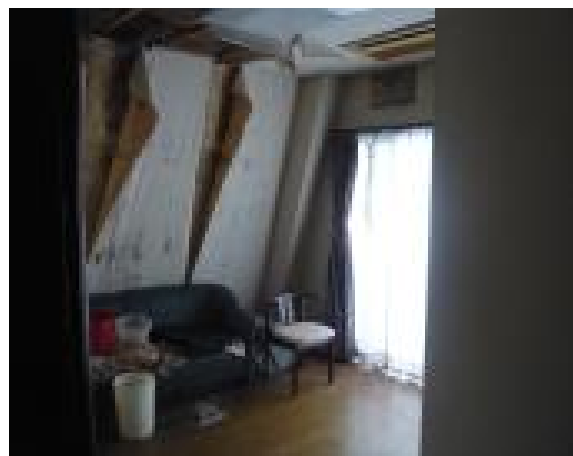
地下部分床下収納



車庫シャッター



2 階玄関	2 階洋室
	
2 階洗面所	2 階キッチン
	
2 階和室	3 階南東側洋室



3 階南東側洋室（天井）



2 階南西洋室



2 階南西洋室（天井）

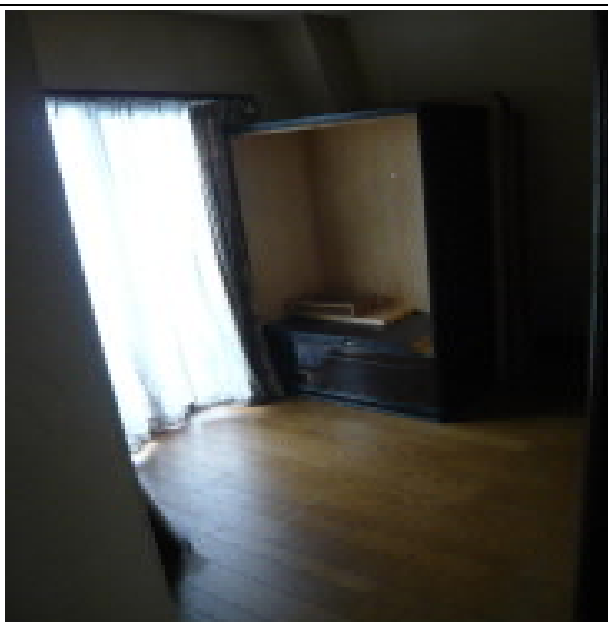


2 階北西側洋室



3 階北東側洋室

屋上



北西側境界



北東側境界



南東側 階段①



階段②

