

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                        |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで                           |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書           |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規則 33 条)                                           | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                            |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 16,050,000<br>12,840,000 |          | 3,210,000  | 84,262   | 16,248   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番地 2

建物の名称 パテラ小平

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大沼町四丁目 8 6 4 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 4 3 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 4 . 1 8 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 8 4 8 5 分の 5 8 2 7



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

---

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

---

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番地 2

建物の名称 パテラ小平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沼町四丁目 8 6 4 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 4 3 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 4 . 1 8 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 8 4 8 5 分の 5 8 2 7



令和 8 年（ケ）第 81 号  
令和 8 年 5 月 29 日受理  
令和 年 8. 7. 月 4 日提出  
（評価人 松岡利喜雄）

## 現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 平 良 栄 一 郎

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番地 2

建物の名称 パテラ小平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沼町四丁目 8 6 4 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 4 3 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 4 . 1 8 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 8 4 8 5 分の 5 8 2 7



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |
| 住居表示            | 東京都小平市大沼町四丁目27番4 パテラ小平 207号                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                        |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                        |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                        |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居(空室)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                               |                                                                                                                                        |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 管理費等の月額は下記とおり<br>管理費 15,600円<br>修繕積立金 18,700円<br>CATV使用料 525円<br>ネットワーク関連 1,890円                                                                                                                                           | 令和 8 年 7 月 3 日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和 8 年 3 月分～令和 8 年 6 月分<br>計 170,675 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 大和ライフネクスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                        |
| その他の事項          | 上記滞納金の他に遅延損害金 3,829円(年利14.6パーセント)あり                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                        |
| 敷地権             | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                        |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                               |                                                                                                                                        |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |                                                                                                                                        |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                           |                                                                                                                                        |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり { 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                    |                                                                                                                                        |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> あり(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 令和8年7月10日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事由及び現場の状況から、本件建物は建物所有者が住居（空室）として占有しているものと認定した。
  - (1) ライフライン調査の結果
  - (2) 室内に所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

| 調 査 の 経 過                         |             |                                                |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| 調査の日時                             | 調査の場所等      | 調査の方法等                                         |
| 8 年 6 月 2 日<br>: - :              | 当庁 (郵便)     | ■ ライフライン調査                                     |
| 8 年 6 月 26 日<br>13 : 40 - 13 : 50 | 物件所在地       | ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影<br>■ 建物使用者に対し通知書差置 |
| 8 年 6 月 29 日<br>: - :             | 当庁 (電話・FAX) | ■ 管理会社に対し管理費等の照会                               |
| 8 年 7 月 10 日<br>10 : 35 - 10 : 45 | 物件所在地       | ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影<br>■ 図面作成 ■ 評価人同行  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                |             |                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                |             |                                                |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

■ 令和 8 年 7 月 10 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

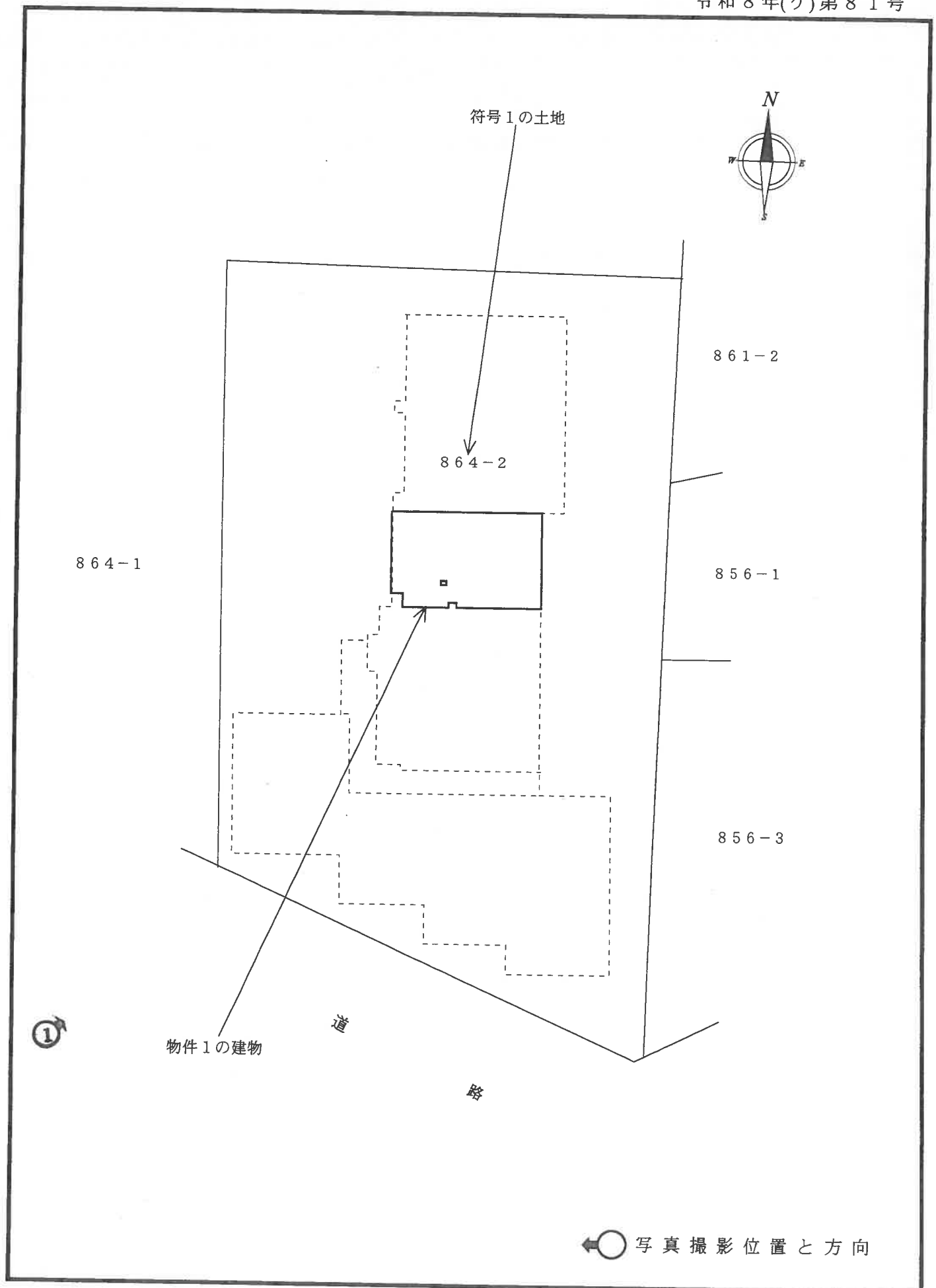
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

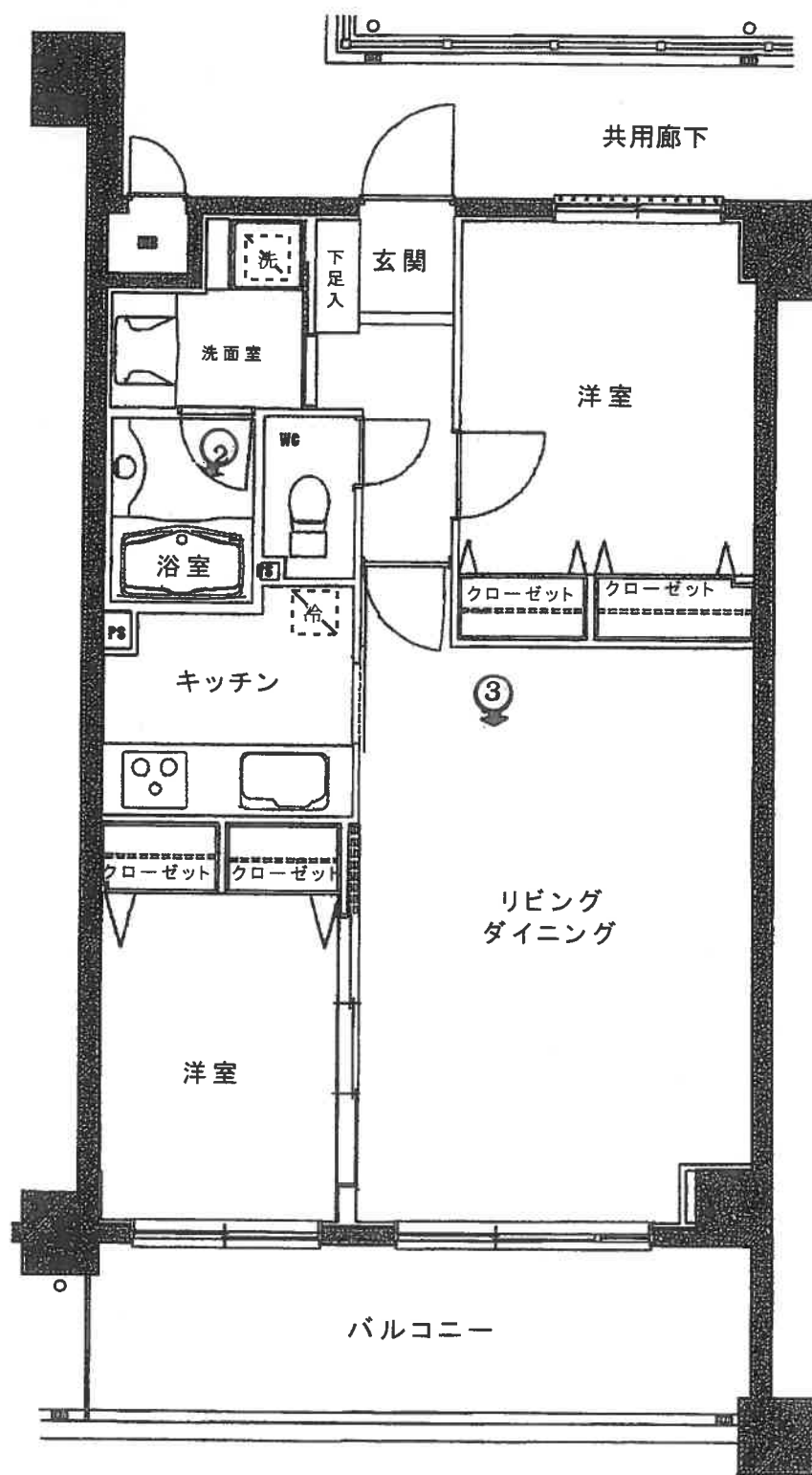
(写真 3 葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

# (土地建物位置関係図)

令和 8 年(ケ)第 8 1 号





207号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 8 年(ケ)第 81 号  
令和 8 年 7 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 21 日 評価

東京地方裁判所立川支部  
民事第 4 部不動産執行係 御中

## 評 価 書

評価人 松岡 利喜雄

## 第 1 評価額

| 物 件 番 号 | 評 価 額         |
|---------|---------------|
| 物 件 1   | 金 16,050,000円 |

## 第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等          | 登記 | 現 況 |
|----|--------------|----|-----|
| 1  | 次頁物件目録記載のとおり |    | 同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項      |    |     |
|    | 特になし         |    |     |

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番地 2

建物の名称 パテラ小平

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大沼町四丁目 8 6 4 番 2 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 4 3 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 小平市大沼町四丁目 8 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 1 4 . 1 8 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 8 4 8 5 分の 5 8 2 7

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

|                                          |                                                                                                                                                    |                                                                                                               |                                                                                                               |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 西武新宿線「小平」駅の北東方・道路距離約1.2km（徒歩約15分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。                                                                                               |                                                                                                               |                                                                                                               |
| 付近の状況                                    | 近隣は、小平市北部、東久留米市との市境付近に位置し、新青梅街道沿いに店舗、営業所、事業所のほかマンション、一般住宅等が見られる住商混在地域である。                                                                          |                                                                                                               |                                                                                                               |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                     | <新青梅街道から30mまで><br>市街化区域<br>準住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>25m第2種高度地区<br>日影規制<br>宅地造成等工事規制区域<br>景観計画区域(一般地域) | <新青梅街道から30m超><br>市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定無し<br>第1種高度地区<br>日影規制<br>宅地造成等工事規制区域<br>景観計画区域(一般地域) |
| 画地の状況                                    | 地積形状<br>間口・奥行<br><br>地勢<br>その他                                                                                                                     | 1,314.18 m <sup>2</sup><br>ほぼ台形<br>間口約29.8m、奥行約51.7m<br>(上記間口、奥行は南西側道路からの概測による)<br>ほぼ平坦                       |                                                                                                               |
| 接面道路の状況等                                 | 南西側で幅員約19.3m舗装都道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に接面する中間画地。<br><br>なお、符号1土地は南東端で幅員約9.1m舗装市道(大沼通り・建築基準法第42条第1項第1号)にも接しているが、接道幅が約0.5mと短いため、接面の効用は認められないものと判断した。 |                                                                                                               |                                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                 | ◇ 符号1土地は後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。<br><br>◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。                                                                             |                                                                                                               |                                                                                                               |
| 供給処理施設(基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)        | 上水道<br>都市ガス<br>下水道                                                                                                                                 | あり<br>あり<br>あり                                                                                                |                                                                                                               |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の履歴等 | <p>◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和38年以降の本件土地所有者は木材会社、平成17年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、昭和50年版及び平成元年版の住宅地図では住宅資材センター、事務所、倉庫等の敷地、平成15年版の住宅地図では木材会社の敷地であったことがわかった。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 特記事項   | <p>◇ 本物件は、マンションが建設される以前は住宅資材センター等の敷地として利用されていたことから、対象地につき土壌環境の要因について調査を行ったところ、土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び同法規定の形質変更時要届出区域には指定されておらず、その他汚染リスクを考慮するための法令上の届出等も確認されなかった。</p> <p>ただし、上記調査は評価人による限られた範囲の調査であるため、専門機関による調査を行わなければ汚染リスク等の詳細は分からない。</p> <p>◇ 符号1土地は、新青梅街道から30mまでは準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、新青梅街道から30m超は第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）に指定されており、本物件はこの2つの用途地域に跨っている。したがって、符号1土地の基準建蔽率及び基準容積率はそれぞれの用途地域に属する面積割合で加重平均したものが適用されることになる。</p> <p>本件マンションの建築計画概要書によると、符号1土地の基準建蔽率は54.10%、基準容積率は164.63%となっている。</p> <p>◇ 「小平市ハザードマップ」によると、対象地は新青梅街道沿いの一部が0.1m以上0.5m未満の浸水予想区域に該当している。</p> |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| マンション名           | パテラ小平                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |
| 建物の用途            | 住居 (総戸数 36 戸)                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                   | 平成19年3月5日新築<br>約19年<br>約31年                                  |
| 構造・延床面積          | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建<br><br>1階 483.20 m <sup>2</sup><br>2階 544.98 m <sup>2</sup><br>3階 476.66 m <sup>2</sup><br>4階 408.08 m <sup>2</sup><br>5階 283.35 m <sup>2</sup><br>6階 104.32 m <sup>2</sup><br><hr/> 延床面積 2,300.59 m <sup>2</sup> |                                                              |
| 仕 様              | 外 壁<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                       | タイル貼等<br>なし                                                  |
| 設 備 等            | エレベーター<br>駐 車 場<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                           | あ り<br>あ り (ただし、台数に限りあり)<br>オートロック、集合郵便受、宅配ボックス<br>駐輪場、ゴミ置場等 |
| 建物の品等            | 普通                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |
| 管理の形態等           | 管 理 組 合<br>管 理 方 式<br>管 理 会 社<br>そ の 他                                                                                                                                                                                             | あり<br>委託<br>大和ライフネクスト株式会社<br>管理人室あり                          |
| 管 理 の 状 況        | 普通                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |
| 特 記 事 項          | ◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。また、管理人の話では、5年程前に大規模修繕を行ったとのことであった。                                                                                                                                                                        |                                                              |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構造・種類          | 鉄筋コンクリート造1階建・居宅                                                                                   |                                                                                                                                                                                              |
| 位 置            | 2階に位置する中間部屋(採光は東・西の二面)                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| 床 面 積          | 専 有 面 積                                                                                           | 55.43㎡(登記記載)                                                                                                                                                                                 |
| 間 取 り          | 2LDK(LDK、洋室(2)、浴室、洗面室、トイレ等)                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| バルコニー等         | 東側にバルコニーがある。                                                                                      |                                                                                                                                                                                              |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                   | クロス等<br>フローリング等<br>クロス等<br>台所・洗面所・浴室・トイレ等                                                                                                                                                    |
| 保守管理の<br>状態    | 普通                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>C A T V 使 用 料<br>ネットワーク関連<br>合 計<br>滞 納 額<br>備 考                            | 月 額 15,600 円<br>月 額 18,700 円<br>月 額 525 円<br>月 額 1,890 円<br>月 額 36,715 円<br>滞納額合計 170,675円(令和8年7月3日現在)<br>上記滞納額は令和8年3月分～令和8年6月分の合計<br>上記滞納額のほかに、遅延損害金3,829円(年利14.6%)が加算される。今後も滞納が続くことが予測される。 |
| 専有部分の<br>利用状況等 | ◇ 物件1 専有部分は、所有者が空室状態で所有し、占有している。                                                                  |                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項        | ◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。<br>◇ 本件マンションの東側には車検場・カーコンビニがあるため、眺望がやや劣る。 |                                                                                                                                                                                              |

## 第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

| 再調達原価（円／㎡）<br>ア | 床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>エ |
|-----------------|-------------|----------|--------------|
| 350,000         | × 55.43     | × 0.63   | = 12,220,000 |

総額（円）については、1万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再 調 達 原 価 ： 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床 面 積 ： 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 ： 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。

- ・ 観察減価については、建物の経過年数、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率5%、残価率10%

現価率：
$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ 0.1 + (1 - 0.1) \times 31 / (19 + 31) \times (1 - 0.05) = 0.63 \end{array}$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 更地価格                 |           | 地 積<br>(㎡) | 建付減価   | 敷地権の割合            | 敷地権価格<br>(円) |
|----------------------|-----------|------------|--------|-------------------|--------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ |            |        |                   |              |
| 230,000              | × 0.97    | × 1,314.18 | × 1.00 | × 5,827 / 208,485 | = 8,190,000  |

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。  
 なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 公示地 小平 5－6 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 237,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/105 = 230,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和8年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地は三方路で優れ、形状、容積率で劣り、総合で格差はない。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、街路・交通接近条件等が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(ほぼ台形)(-1)、容積率(-2)

相乗積： $0.99 \times 0.98 \div 0.97$  (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

オ 敷地権の割合： 登記記載による。

## 2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

| 建物価格(円)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格(円)<br>カ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|
| 12,220,000   | + 8,190,000   | × 1.10    | × 0.98    | × 1.00          | =22,000,000  |

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.10 （当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った）

エ 個別格差

階層別補正： 1.00 （2階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （2階に位置する中間部屋（採光は東・西の二面））

その他補正： 0.98 （眺望やや劣る）

相乗積： $1 \times 1 \times 0.98 = 0.98$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （必要なし）

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア | 正味復帰価格の現価              |                          |                                      |                      |                           | DCF法<br>による価格<br><br>ア+カ=キ<br>キ        |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------------|
|                                 | 4年目の<br>正味純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回<br>り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>エ×オ<br>カ |                                        |
| 1,703,525円<br>(19.4%)           | 588,910円               | 6.7%                     | 8,526,010円                           | 0.8302               | 7,078,294円<br>(80.6%)     | 8,781,819円<br>= 8,780,000円<br>(100.0%) |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.064)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の正味純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にある。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|               |             |
|---------------|-------------|
| ① 積 算 価 格     | 22,000,000円 |
| ② 収 益 価 格     | 8,780,000円  |
| ③ 調 整 後 の 価 格 | 20,680,000円 |

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 20,680,000         | × 1.0          | × 0.8           | × 0.97                |                      | = 16,050,000      |

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正： 必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

エ 滞納管理費等  
相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除：  
(敷金等) 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

## 第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

|                            | 公示価格                             | 小平 5 - 6 |
|----------------------------|----------------------------------|----------|
| 価 格 時 点                    | 令和8年1月1日                         |          |
| 所 在 及 び 地 番<br>「 住 居 表 示 」 | 小平市花小金井3丁目15番6外<br>「花小金井3-34-26」 |          |
| 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格    | 237,000円/m <sup>2</sup>          |          |
| 地 積                        | 2,105m <sup>2</sup>              |          |
| 周 辺 の 土 地 の<br>利 用 の 現 況   | 営業所、店舗が多い都道沿いの商業地域               |          |
| 前 面 道 路 の 状 況              | 南18m都道、三方路                       |          |
| 供 給 処 理 施 設                | 水道、ガス、下水                         |          |
| 交通施設との接近の状況                | 花小金井 1.6km                       |          |
| 法 令 上 の 制 限                | 準住居 (60、200) 準防                  |          |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

東久留米市  
HIGASHIKURUMEI-SHI



西東京  
NISHITOKYO-SHI

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製

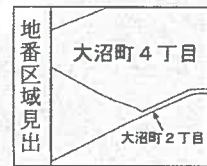
対象不動産

公示地  
小5-6

1 877-9 884-3 876-5 860-1 860-17 862-24



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 小平市大沼町四丁目 |  |           |           | 地番 | 864番2    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年3月18日

東京法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

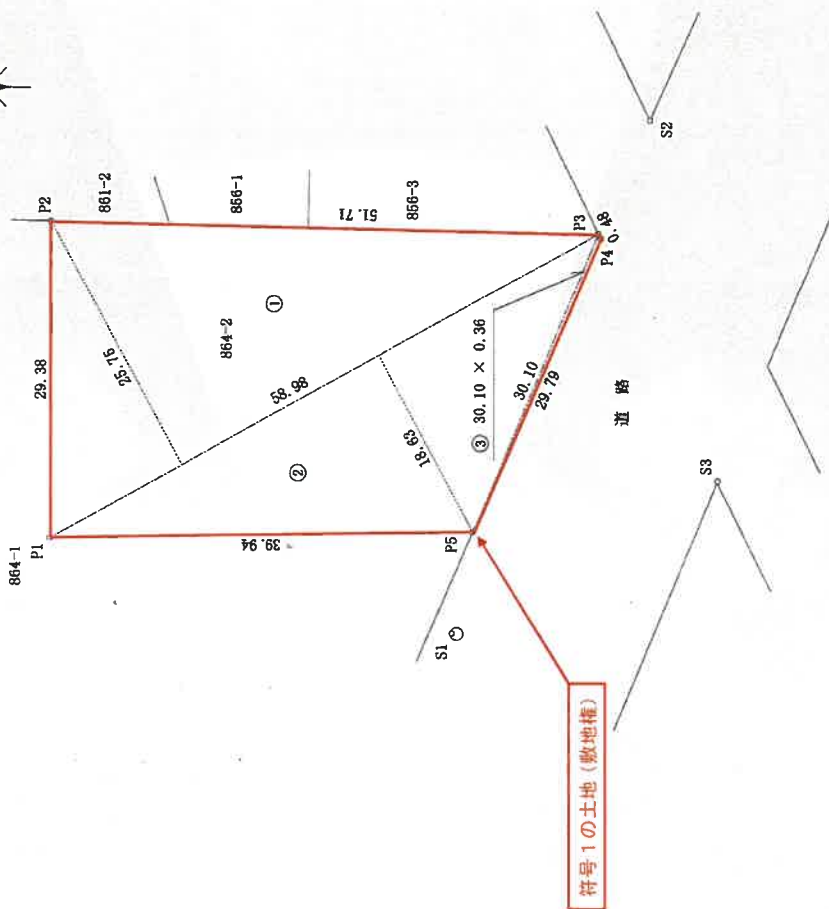
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。  
（東京法務局田無出張所管轄）  
令和8年3月18日 東京法務局

登記官

地 積 測 量 図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地 番   | 864 - 2   |
| 土地の所在 | 小平市大沼町二丁目 |



求積表

| 地 番 | 864-2 | 底 辺   | 高 さ   | 倍 面 積        |
|-----|-------|-------|-------|--------------|
| ①   |       | 58.98 | 25.75 | 1518.735000  |
| ②   |       | 58.98 | 18.63 | 1098.797400  |
| ③   |       | 30.10 | 0.36  | 10.836000    |
|     |       |       | 倍 面 積 | 2628.368400  |
|     |       |       | 面 積   | 1314.1842000 |
|     |       |       | 地 積   | 1314.18      |
|     |       |       | 坪 数   | 397.54       |

座標

| 点 名 | X座標     | Y座標     | 備 考     |
|-----|---------|---------|---------|
| P1  | 250.263 | 182.596 | コンクリート杭 |
| P2  | 250.154 | 211.976 | 金 属 標   |
| P3  | 198.448 | 210.774 | 金 属 標   |
| P4  | 198.233 | 210.342 | 金 属 標   |
| P5  | 210.320 | 183.111 | コンクリート杭 |
| S1  | 212.316 | 173.720 | マンホール廻み |
| S2  | 193.543 | 221.334 | 金 属 標   |
| S3  | 187.121 | 187.900 | 金 属 標   |

1601738

作 製 者

申請人

縮尺 1/500

H17.12.2

(平成17年11月25日作製)

(1) 平成24年10月1日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

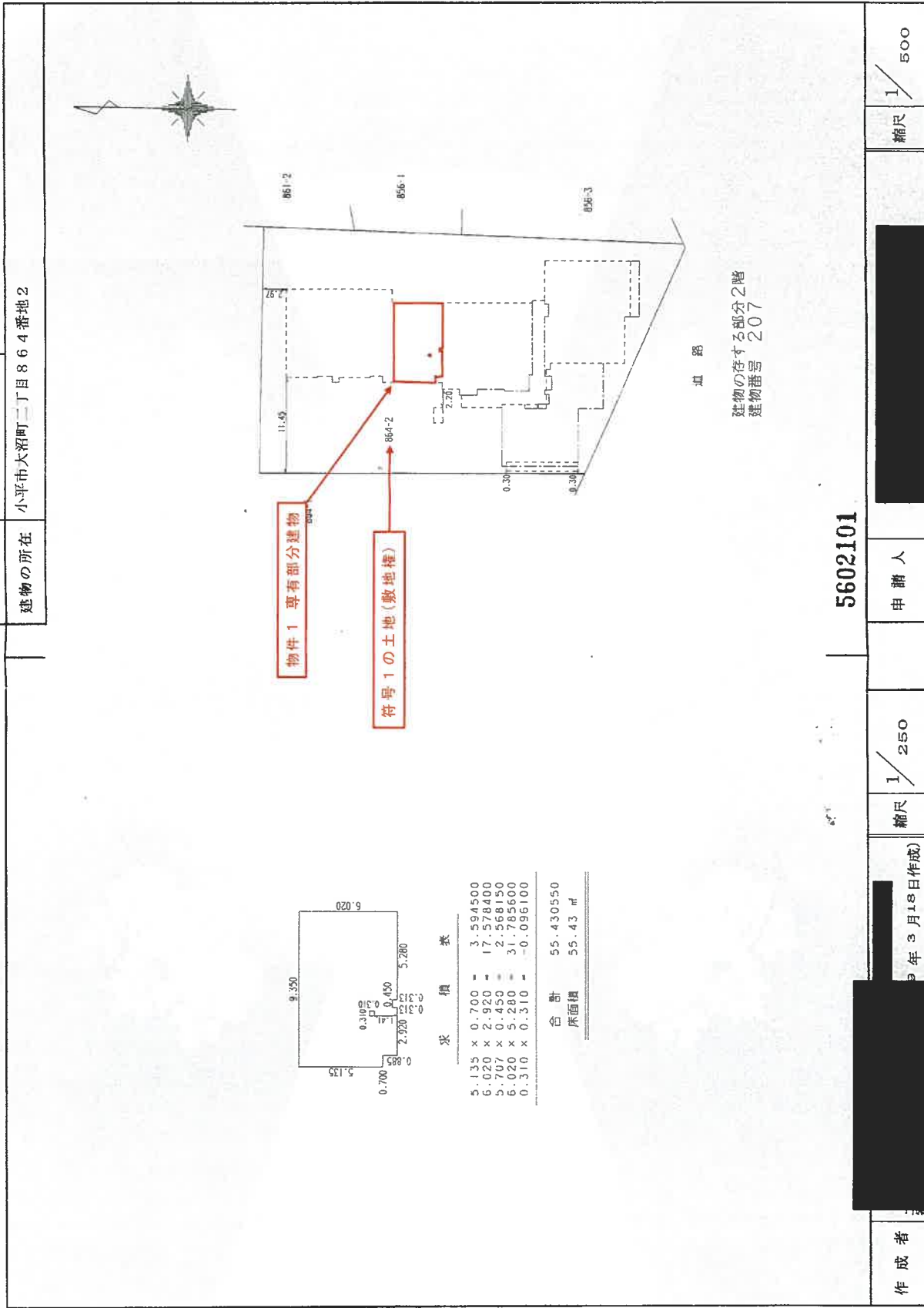
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
東京法務局田無出張所管轄  
令和8年3月18日 東京法務局

A3をA4に縮小

各階平面図

建物各階平面図

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 大沼町二丁目<br>864番2の207 |
| 建物の所在 | 小平市大沼町二丁目864番地2     |



(神奈川県土地家屋調査士会)

(1) 平成24年10月1日  
この図面に記録されている建物の台帳又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。