令和　８年（ケ）第　　９５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 東京地方裁判所立川支部民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８日　午後　５時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （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 （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１１月１３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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	50, 600, 000 40, 480, 000	一括	10, 120, 000	235, 234	54, 082
1	12, 740, 000				
2	37, 860, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　小平市天神町四丁目

　　地　　番　　２２９番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２６．２８平方メートル

２　所　　在　　小平市天神町四丁目２２９番地１４

　　家屋　番号　　２２９番１４の３

　　種　　類　　共同住宅　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１２０．２５平方メートル
　　２階　１３７．８８平方メートル
　　３階　１１９．３２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　明　細　書

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　川　山　理　恵

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
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2】
205号室につき
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　E
期　限　　令和10年1月26日まで
賃　料　　月額46，000円
賃料前払　なし
敷　金　　92，000円
保証金　　なし
特　約　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
別紙占有者目録記載のとおり

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　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。

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　小平市天神町四丁目

　　地　　番　　２２９番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２６．２８平方メートル

２　所　　在　　小平市天神町四丁目２２９番地１４

　　家屋　番号　　２２９番１４の３

　　種　　類　　共同住宅　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１２０．２５平方メートル
　　２階　１３７．８８平方メートル
　　３階　１１９．３２平方メートル

占有者目録

（別紙）

物件番号	範囲	占有者	備考
2	１０３号室	A	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	１０５号室	株式会社東京急配	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	１０６号室	C	左記転借人が占有している。原賃借人特定非営利活動法人生活支援サポートリリースの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	２０１号室	本件所有者	
2	２０３号室	D	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	２０６号室	F	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	２０７号室	G	左記転借人が占有している。原賃借人特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	３０１号室	H	左記転借人が占有している。原賃借人特定非営利活動法人生活支援サポートリリースの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	３０２号室	本件所有者	
2	３０３号室	I	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
2	３０５号室	J	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

占有者目録

（別紙）

物件番号	範囲	占　有　者	備　　考
2	３０７号室	K	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

令和　８年（ケ）第　９５号
令和　８年　６月１７日受理
令和　８年　８月17日提出
（評価人　　大和田公一　　）

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

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　小平市天神町四丁目

　　地　　番　　２２９番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２６．２８平方メートル

2　所　　在　　小平市天神町四丁目２２９番地１４

　　家屋　番号　　２２９番１４の３

　　種　　類　　共同住宅　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１２０．２５平方メートル
　　２階　１３７．８８平方メートル
　　３階　１１９．３２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都小平市天神町四丁目１７番２５号　モンシャトー天神町
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件　１　）□公衆用道路（物件　　）□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □　「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	□全部 ■103号室 A	■居 □事 □店 □倉 □他	R7·3·20 自R7·3·20 至R9·3·19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 39,000円 □敷　□保 0円	管理費・共益費：月額2,000円
2	□全部 ■105号室 株式会社東京急配	■居 □事 □店 □倉 □他	H22·2·1 自R8·1·17 至R10·1·16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 41,000円 ■敷　□保 82,000円	占有開始日は水道の供給開始日である 社員B居住
2	□全部 ■106号室 特定非営利活動法人生活支援サポートリリース	■居 □事 □店 □倉 □他	R6·1·9 自R8·1·9 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 41,000円 □敷　□保 0円	
2	□全部 ■106号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R6·1·18 自　·　· 至　·　·	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	契約の詳細については不明
2	□全部 ■201号室 L	□居 ■事 □店 □倉 □他	·　· 自　·　· 至　·　·	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	空室
2	□全部 ■203号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H28·1·15 自R8·1·15 至R10·1·14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 40,000円 ■敷　□保 40,000円	管理費・共益費：月額2,000円 定期借家契約，定借説明書あり

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用　〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	□全部 ■205号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H14·11·9 自R8·1·27 至R10·1·26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 46,000円 ■敷　□保 92,000円	管理共益費：月額5,000円 占有開始日は水道の供給開始日である
2	□全部 ■206号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H31·4·7 自R7·4·1 至R9·3·31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 40,000円 ■敷　□保 40,000円	管理費：月額3,000円
2	□全部 ■207号室 特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベ	■居 □事 □店 □倉 □他	R5·9·15 自R7·9·15 至R9·9·14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 38,000円 □敷　□保 0円	管理共益費：月額2,000円 占有開始日は水道の供給開始日である
2	□全部 ■207号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R5·9·15 自R7·9·15 至R9·9·14	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 53,700円 □敷　□保 0円	占有開始日は水道の供給開始日である
2	□全部 ■301号室 特定非営利活動法人生活支援サポートリリース	■居 □事 □店 □倉 □他	R6·3·15 自R8·3·15 至R10·3·14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 41,000円 □敷　□保 0円	占有開始日は水道の供給開始日である
2	□全部 ■301号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R6·3·15 自R8·3·15 至R10·3·14	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 50,000円 □敷　□保 0円	占有開始日は水道の供給開始日である

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	□全部 ■302号室 L	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	空室
2	□全部 ■303号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R8·5·1 自R8·5·1 至R10·4·30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 51,000円 □敷　□保 0円	管理費・共益費：月額 3,000円
2	□全部 ■305号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	R2·12·1 自R6·12·1 至R8·11·30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 40,000円 ■敷　□保 40,000円	管理共益費：月額 2,000円
2	□全部 ■307号室 K	■居 □事 □店 □倉 □他	H29·10·7 自R7·10·7 至R9·10·6	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 55,000円 ■敷　□保 55,000円	管理共益費：月額 2,000円
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A （１０３号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。
B （１０５号室使用者）	本件建物は，私が株式会社東京急配の社宅として平成２２年頃から使用しています。 契約内容は，会社から送られた回答書及び契約書のとおりで間違いありません。 株式会社東京急配としては，最初は３室借りていましたが，現在は私が使っている１０５号室しか借りていません。
C （１０６号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 本件建物は，１度更新をしています。 特定非営利活動法人生活支援サポートリリースの援助を受けて，本件建物に居住しています。 上記法人と賃貸借契約を結んでいますが，詳しい内容は忘れてしまいました。
D （２０３号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 本件建物では，猫を１匹飼っています。
E （２０５号室占有者）	本件建物は，平成１４年頃から，私が住居として使用しています。 本件建物では，エアコンが壊れて動かなくなっており，管理会社に修理等をお願いしているのですが，なかなか直してもらえてません。 また，雨漏りもあります。
G （２０７号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 私は，生活保護を受けており，特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベの援助を受けて，本件建物に居住しています。 特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベとは賃貸借契約を結んでおり，毎月５３，７００円を支払っていますし，更新の際には更新料も支払いました。 更新後の期間は，令和７年９月１５日から令和９年９月１４日までです。 上記法人との間の賃貸借契約書については，探したのですが見つかりませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
H （３０１号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 特定非営利活動法人生活支援サポートリリースの援助を受けて，本件建物に居住しています。 上記法人とは，賃貸借契約を結んでおり，毎月５０，０００円を支払っていますし，更新の際には更新料９０，０００も支払いました。 敷金や礼金はありませんでした。 賃貸借期間については，今年更新して，令和８年３月１５日から令和１０年３月１４日までの２年間です。 上記法人との賃貸借契約書については，紛失してしまいました
I （３０３号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
J （３０５号室占有者）	本件建物は，私が住居として使用しています。 私は，もともと３０２号室に居住していましたが，３０２号室で水漏れが発生したため，今年（令和８年）の２月２８日から３０５号室に移動をしました。 （以上　令和８年７月２４日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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　本件建物は，３階建ての共同住宅である。

本件建物の部屋番号について，１階１０１号室，１０２号室，１０４号室，２階２０２号室，２０４号室，３階３０４号室及び３０６号室は存在しなかった。

なお，２０１号室については，居室内にトイレや給湯設備はあるものの，浴室設備がないことから，種類については事務所と認定した。

3　本件建物の占有状況及び占有権原については，関係人の陳述，次に掲げた理由及び現場の状況から３枚目～５枚目記載のとおり認定した。

（1） 管理会社から提出された契約書等

（2） 各占有者から提出された回答書及び契約書等

（3） ライフライン調査の結果

4　１０６号室，２０７号室及び３０１号室については，それぞれ特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベや特定非営利活動法人生活支援サポートリリースから転借していると思われるが，両法人に対し占有権原に関する照会書を送付するも期限までに回答がなく，その詳しい内容については不明であると言わざるを得ない。

5　以上の調査結果から，２枚目～５枚目記載のとおり報告する。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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17日 ：　－　：	当庁（郵便）	■ライフライン調査
8年6月19日 14：20－14：35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
8年6月25日 ：　－　：	当庁（郵便）	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付
8年7月13日 ：　－　：	当庁（郵便）	■本件建物管理会社に対し占有権原に関する照会書送付
8年7月17日 14：05－14：10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年7月24日 12：55－15：40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■A．B．C．D，E，G，H，I，Jから面接聴取
8年7月28日 ：　－　：	当庁（郵便）	■特定非営利活動法人生活支援サポートリリース及び特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベに対し占有権原に関する照会書送付

（特記事項）

■　令和　8年　7月24日
　目的物件のうち，103号室，105号室，106号室，203号室，205号室，207号室，301号室，303号室及び305号室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24日
　目的物件のうち，201号室，206号室及び302号室は不在で施錠されていたので，立会人Mを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

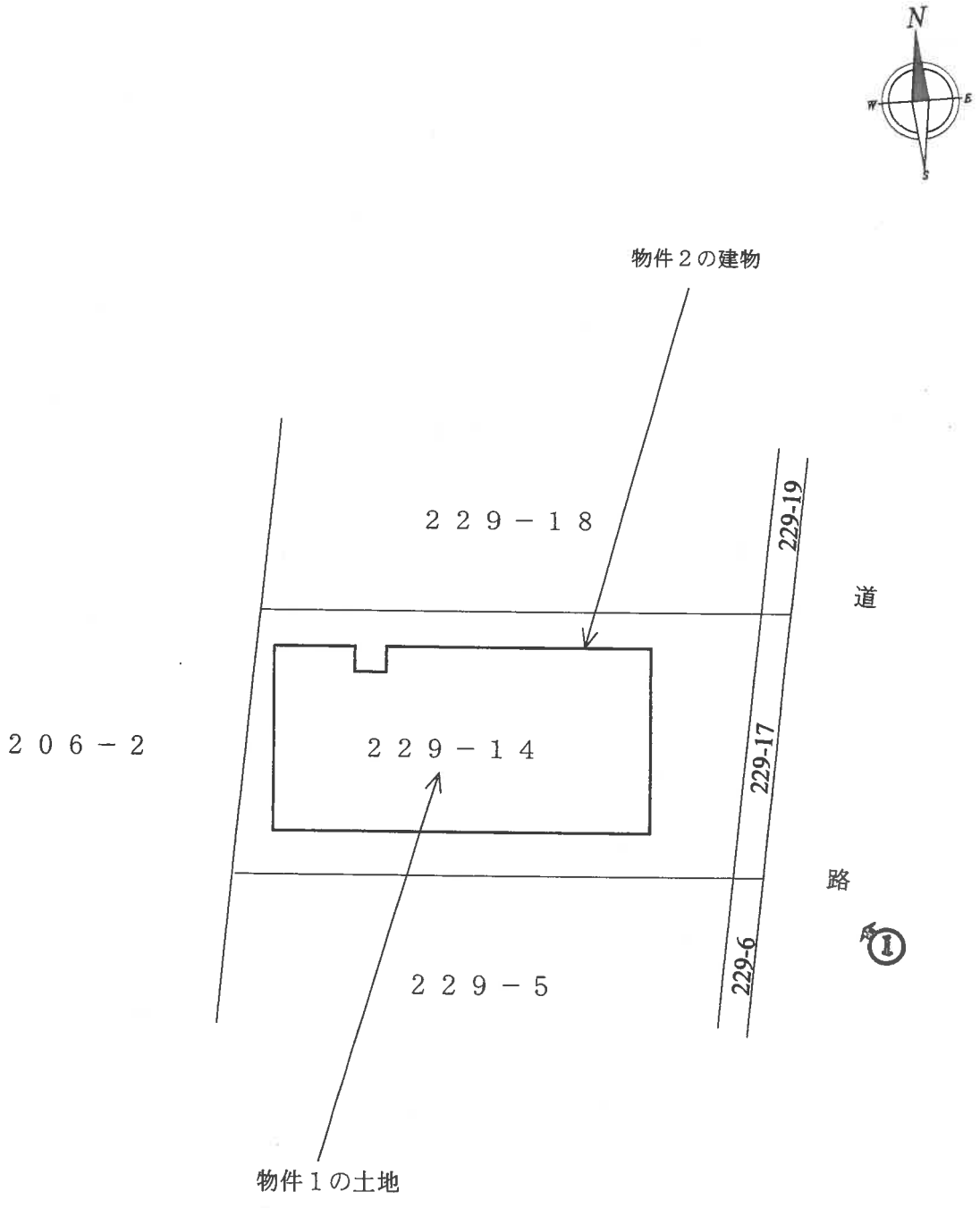
■　令和　8年　7月24日
　目的物件のうち，307号室は不在だったので，立会人Mを立ち会わせて建物内に立ち入った。

（写真5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

（土地建物位置関係図）

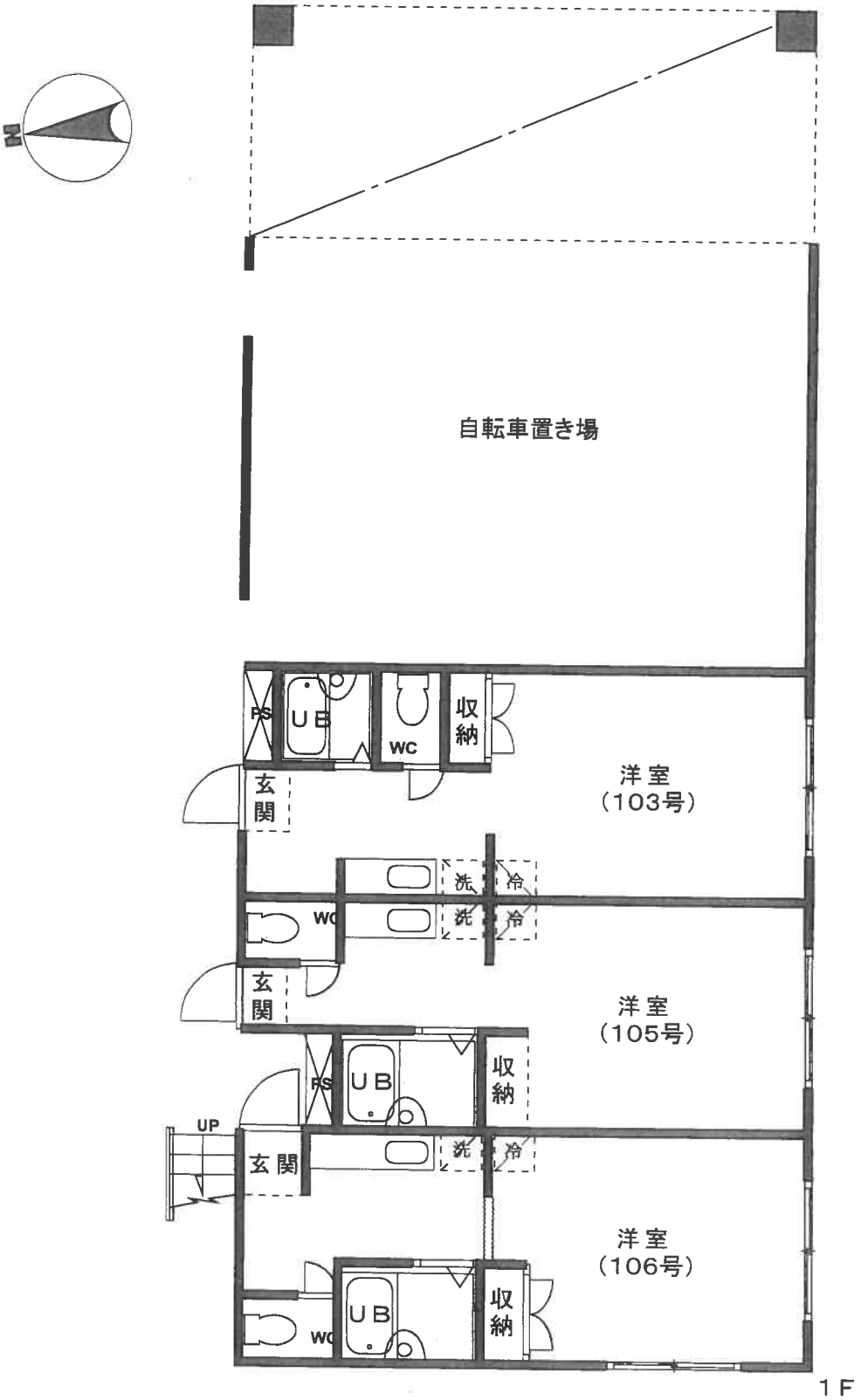
令和８年（ケ）第 ９５ 号



写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和8年(ケ)第95号

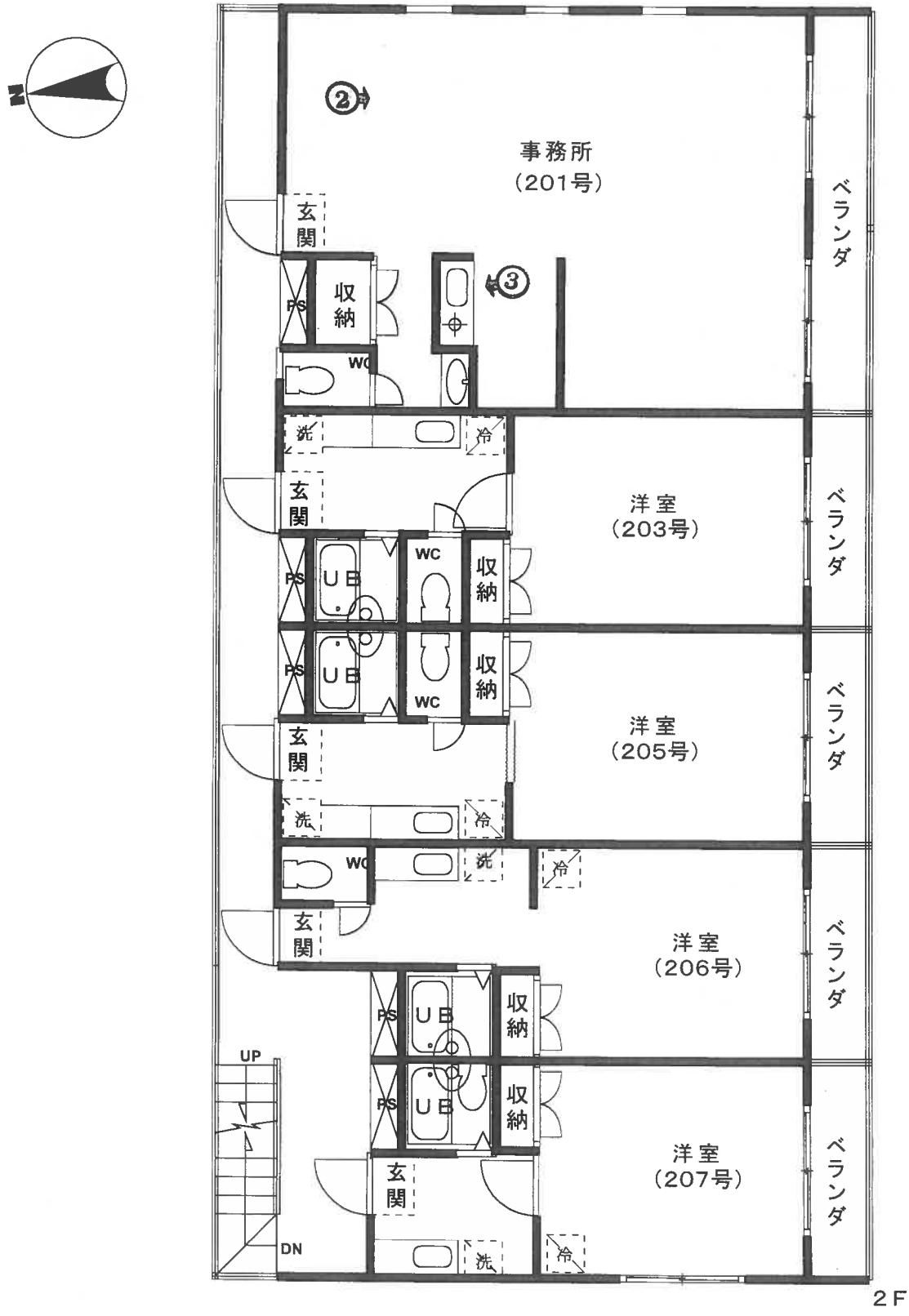


写真撮影位置と方向

（ 1 1枚目）

（建物間取図）

令和8年(ケ)第95号

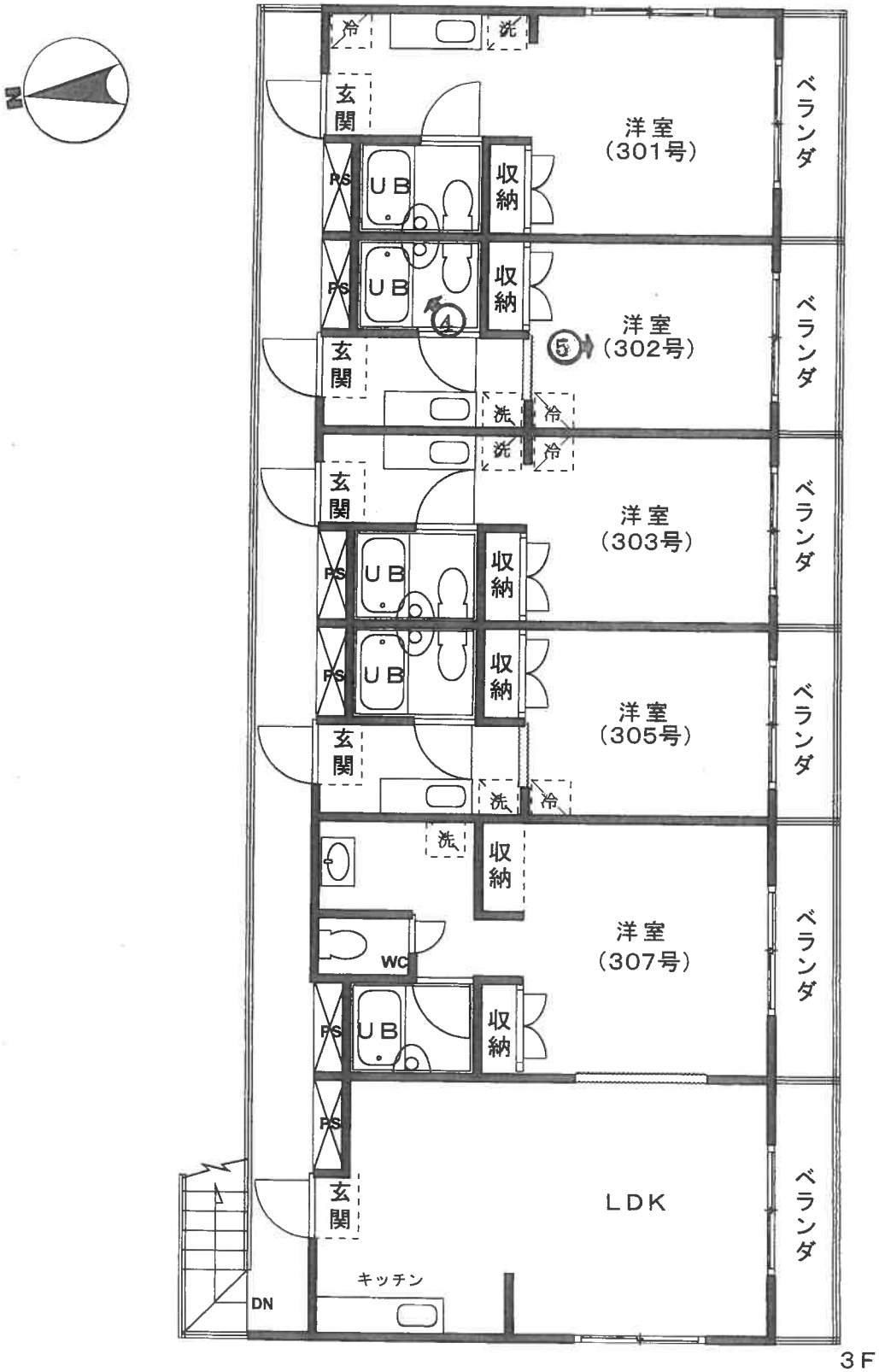


写真撮影位置と方向

（12枚目）

（建物間取図）

令和8年(ケ)第95号



写真撮影位置と方向

（ 13枚目）



1



2



3



4



5

令和８年（ケ）第９５号
令和８年７月２４日現地調査
令和８年８月３１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　　大 和 田　公 一

第１　評価額

一　括　価　格	
金　５０，６００，０００円	
内 訳 価 格	
物件１（土地）	金　１２，７４０，０００円
物件２（建物）	金　３７，８６０，０００円

１　一括価格は、物件１及び２の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付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き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
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　小平市天神町四丁目

　　地　　番　　２２９番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２６．２８平方メートル

2　所　　在　　小平市天神町四丁目２２９番地１４

　　家屋　番号　　２２９番１４の３

　　種　　類　　共同住宅　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１２０．２５平方メートル
　　２階　１３７．８８平方メートル
　　３階　１１９．３２平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等　（物件１）

位置・交通	西武新宿線「花小金井」駅の略西方約1，500m（道路距離）、徒歩約19分、最寄りバス停（コミュニティバス）まで徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、マンション、アパート、戸建住宅、工場、事業所等が混在する地域である。 小・中学校、公園、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
主な公法上の規制等（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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域、航空法 東京都景観条例（一般地域）
画地の状況	地積	226.28㎡　（登記地積） 注）　地積測量図が存するが、測量時期が古く、境界標や座標も明示されていない。したがって、専門家による再測量が実施された場合、地積に差異が生じる可能性もあるため留意を要する。
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約10．9m・奥行約20．8m
	地勢	接面道路とはほぼ等高であるが、宅盤面は道路及び隣接地から約50～80cm程度高く、出入口にはスロープと階段が設けられている。宅盤面は概ね平坦。
	その他	以前は駐輪場の出入口部分を駐車スペースとして利用していたものとみられるが、現状は、自転車やミニバイクが置かれている。
接面道路の状況等	東側で幅員約6mの舗装市道※とほぼ等高に接面する中間画地である。 ※　建築基準法第42条1項1号、同42条1項5号の重複区間	
土地の利用状況等	・物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。 ・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 都市ガス 下水道	あり あり あり

土地の履歴等	①　旧住宅地図によると、昭和62年版では物件１土地上に法人（株式会社）名が記載された建物があり、昭和58年版では個人名の建物とプレハブが存している。また、国土地理院の過去の航空写真では、昭和59年頃は建物が1棟、昭和49年頃は建物が2棟存し、昭和46年頃は雑種地等と見受けられる。 ②　閉鎖登記簿等によると、物件１土地は、昭和22年から個人が所有、昭和45年1月に個人に所有権が移転、昭和60年7月には法人（上記住宅地図の記載と同一）に所有権が移転した。その後、個人の所有（平成17年2月所有権移転）を経て、平成29年1月に本件土地所有者が売買により取得している。 この間、物件１土地上には、昭和48年12月に木造2階建の住宅が新築され（昭和60年8月取毀し）、昭和60年11月には鉄骨造2階建の工場・事務所が新築されている（昭和63年9月取毀し）。当該工場・事務所の所有者は上記法人と同一である。その後、平成元年7月に物件２建物が建築され、現在に至る。 ③　上記②の工場・事務所を所有していた法人の閉鎖登記簿によると、会社の目的として、「各種記念品の販売、建物のリフォーム、トータルインテリアデザインの企画及び設計、自動車の修理及び整備、自動車の販売及び賃貸並びに中古自動車の売買」その他複数の項目が並ぶが、従前の建物で行われていた業務内容については不明である。 ④　土壌汚染に関連する法令等による調査では、物件１土地は『土壌汚染対策法』における「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には指定されておらず、『水質汚濁防止法』並びに『下水道法』における「特定施設」としての届出もない。また、東京都の『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）』における「工場」、「指定作業所」としての届出の記録もない。 なお、北側及び南側隣接地については、環境確保条例の「工場（自動車板金塗装業）」としての届出があるほか、周辺でも工場等として届出されている工場、事業所がみられる。 ⑤　周辺の土地利用状況、及び物件１土地の過去の土地利用状況をふまえると、物件１土地における土壌汚染の可能性を完全に否定することができないが、土壌汚染については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しないと正確なことは分からない。 本件では、共同住宅等として利用されている現状、並びに敷地は土間コンクリート等に覆われており土壌の露出が少ないことから以上の報告に留めるが、上記リスクについて留意を要する。

特　記　事　項	①　敷地の南側、西側、北側は万年塀に囲まれているが、塀に歪みが認められる。 　なお、確定測量図が存せず、境界線の位置や塀の帰属については不明であるため留意を要する。 ②　敷地内に存する樹木の枝が、東側市道及び北側隣接地に越境している。また、西側の万年塀と隣接マンションとのフェンスの間にも樹木が存している。本物件の管理会社によると、マンションの管理組合から伐採等の対応を求められているが、境界線の位置が明確でなく、樹木の帰属も分からないため、現状は、対応を行うことができていないとのことである。 ③　小平市ハザードマップの浸水予想区域図によると、物件１土地は浸水想定区域に指定されている。過去の浸水履歴については、小平市に記録が残る平成16年以降、同市への浸水報告の記録はない。 ④　敷地の東側で建物への出入口付近に自動販売機が存した。

2　建物の概況及び利用状況　（物件２）

区　　分	主である建物　（名称：モンシャトー天神町）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成元年7月26日新築 約37年 約8年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備	鉄骨造３階建 スレート葺 サイディング、吹付け等 ボード張り、塗装、クロス貼り等 ボード張り、塗装、クロス貼り等 ＣＦシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※1　台所にはガス栓が設置されておらず、各占有者は、市販のカセットコンロやＩＨクッキングヒーター等を利用していた。 ※2　201号室は事務所仕様であり浴室はない。また、ミニキッチンである。 ※3　207号室、301号室、302号室、303号室、305号室は、3点式ユニットバスである。 ※4 設備の動作確認は行っていない。
床面積（現況）	1階　120.25㎡ 2階　137.88㎡ 3階　119.32㎡ 延べ　377.45㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所、共同住宅等（総戸数13戸） ・事務所：1戸（201号室） 〔事務室１、ミニキッチン、洗面台、トイレ等〕 ・１ＬＤＫ：1戸（307号室） 〔洋室１、ＬＤＫ、洗面室、浴室、トイレ等〕 ※　307号室は、建築当初は1Kタイプ2室であったものと推察するが現状は1LDKとして利用している。なお、外側から見るとドアが2つあるが、1つは塞がれていた。 ・１Ｋ：11戸（上記以外の居室） 〔洋室１、台所、浴室(洗面台付き)、トイレ等〕 ※　103号室、105号室、106号室、203号室、205号室、206号室は、浴室とトイレが分かれている。 207号室、301号室、302号室、303号室、305号室は3点式ユニットバスである。 ・建物１階東側部分は、現状、駐輪場等として使用している。

品　　等	中位の下
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	①　103号室、205号室、206号室、303号室、305号室、307号室は、所有者と賃借人が建物賃貸借契約を締結し、各賃借人が共同住宅（居宅）として使用、占有している。 占有権原は賃借権。占有開始の時期、賃料等の詳細は現況調査報告書３～５枚目、及び８枚目のとおり（以下②～⑤も同様）。 103号室、206号室、303号室、305号室、307号室については、買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はない。 205号室については、賃借権は買受人の引受けとなる。 ②　105号室は、所有者と賃借人が建物賃貸借契約を締結し、賃借人の社員が社宅（共同住宅）として使用、占有している。 占有権原は賃借権。買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はない。 ③　106号室、207号室、301号室は、所有者と特定非営利活動法人生活支援サポートリリース、又は特定非営利活動法人居場所サポートクラブロベ（原賃借人・転貸人）が転貸借を目的とした賃貸借契約を結び、転貸人から転借した個人が居宅として使用し、占有しているものと思われるが、詳細については不明である。 占有権原は賃借権及び転借権。買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はないものとして評価を行った。 ④　203号室は、所有者と賃借人が定期借家契約を締結し、賃借人が共同住宅（居宅）として使用、占有している。 買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はない。 ⑤　201号室、302号室は、建物所有者が共同住宅（空室）として占有している。占有権原は所有権。占有減価等の要因はない。 ⑥　管理会社より、調査時点において約1年分の家賃滞納が生じている住戸が１室あり、同室は保証会社も利用していないとの陳述があった。
特　記　事　項	①　物件２建物は、確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ②　建物外部については、外壁の汚れや劣化、鉄部の錆・劣化、雨樋の配管の損傷等が観察された。 １階南側の土間コンクリート部分は、エアコンの排水が外に流れず、大きな水溜まりができている状態であった。また、ベランダの仕切り板が劣化しており、隙間から隣のベランダが見える部屋も存した。 過去の修繕履歴については不明であり、屋根の防水、外壁の劣化等の詳細については専門家による調査を行う必要がある。

特　記　事　項 （前頁からの続き）	③　管理会社（株式会社Rebirth Find）の月次収支報告書には、201号室、302号室について漏水につき募集停止（2026年4月20日時点）の記載があり、201号・302号室の漏水調査費用（止水のみ、排水管未施工）が計上されていた。 現地調査時点では、201号室については、ミニキッチン付近の天井点検口が開けられたままで、床に置かれたバケツには水が溜り、壁や床には水が漏れた跡が観察された。また、事務室内の天井も2箇所ほど穴が開けられ、床にはバケツが置かれていた。管理会社によると、201号室の階下の駐輪場においても、集合ポスト付近の天井から水漏れが生じたとのことである。 302号室については、流し台裏と浴室出入口下部の壁に、漏水を確認したものとみられる穴が開けられたままの状態であった。 現地調査時点では、205号室、305号室の占有者からも水漏れについての陳述があった（下記、特記事項④を参照）。 なお、管理会社によると、302号室の水道栓を閉めており、水漏れは止まっているが、漏水調査と修繕に多額の費用が見込まれることから、現状、修理は困難であるとのことで、買受人に修繕費用等の負担が生じるとみられるため留意を要する。 ④　各室内の観察結果、及び建物及び設備の不具合について賃借人に聴聞した内容は下記のとおり。 （103号室）　台所には日常使用に伴う汚れ等が観察された。壁面や浴室は、概ね綺麗な状態を保っていた。 占有者Ａからは、不具合は特にないとの陳述があった。 （105号室）　室内は丁寧に使用されているが、経年に伴う内装や水廻り設備の劣化等が認められた。また、洋室やトイレの壁には、広範囲にひび割れが生じていた。 在室した使用者Ｂからは、壁のひび割れのほかに、下水の流れる音が気になるとの陳述があった。 （106号室）　台所、浴室、トイレ、床面には日常使用に伴う汚れ等が観察された。クロスには目立った汚れは認められなかった。 占有者Ｃに建物及び設備の不具合について質問したが、よく分からないとのことであった。 （201号室）　事務所仕様の空室である。前記③に記載のとおり、室内には漏水の跡が観察され、天井の一部が損傷している。 壁やクロスは塗装が施されているが、経年による劣化等が認められる。また、ミニキッチン、トイレ、洗面台等の水廻りも設備の劣化・陳腐化が認められた。

特記事項 （前頁からの続き）	(203号室)　室内で猫を１匹飼育している。フローリングの劣化、壁の汚れ等が観察されたほか、台所、トイレの汚れ、浴室の顕著なカビ汚れ等が観察された。また、ベランダの間仕切り部分に入居者が網の柵を設置しており、避難機能等に支障が生じている状態であった。 占有者Ｄからは、不具合は特にないとの陳述があった。 (205号室)　経年使用による壁や天井の黄ばみ、床面の汚れに加え、たばこ臭が感じられた。また、台所、浴室、トイレ等の水廻り設備の顕著な汚れ・劣化等も観察された。室内は、過去から未改装の状態と見受けられた。 占有者Ｅからは、収納内に水漏れがあり、その跡が残っている。壁がぶよぶよと柔らかくなっており、広範囲にひび割れもある。エアコンが壊れているが直してもらえていないとの陳述があった。 (206号室)　台所、浴室、トイレには水垢等の顕著な汚れが観察された。クロスには目立った汚れは認められなかった。 占有者Ｆが不在であったため、建物及び設備の不具合については聴聞できず不明である。 (207号室)　室内は概ね丁寧に使用されている。水廻りやクロスには目立った汚れは認められなかった。 占有者Ｇからは、不具合は特にないとの陳述があった。 (301号室)　台所は日常使用に伴う汚れ等が観察された。壁や天井は塗替えられており、目立った汚れは認められなかった。私物等で埋め尽くされているため床面は殆ど観察することができなかった。 占有者Ｈによると、サッシ窓付近から雨漏りがある。テレビ線が断線しているのか地上波を見ることができないとの陳述があった。 (302号室)　空室である。以前は305号室の占有者であるＪが居住していたが、水漏れが発生したため今年（令和8年）2月28日に部屋を移動したとのこと。前記③に記載のとおり、流し台裏と浴室出入口下部の壁に、漏水を確認したものとみられる穴が開けられたままの状態であった。 台所、バス、トイレ等の水廻りは水垢等の顕著な汚れ、設備の劣化が認められた。 (303号室)　室内は引っ越し後の荷物等で雑然としていたが、クロスやフローリングは張り替えられているものと見受けられた。 占有者Ｉからは、不具合は特にないとの陳述があった。

特　記　事　項 （前頁からの続き）	（305号室）　302号室から移動したＪが使用している。水廻りは日常使用に伴う汚れ等が観察された。クロスは貼り替えられているものと見受けられた。 占有者Ｊからは、不具合は特にないとの陳述があった。 （307号室）　室内は私物等で埋め尽くされているため、床面は観察することができなかった。水廻りは、台所やトイレの顕著な汚れ、洗面室や浴室には顕著なカビ汚れが観察された。 占有者Ｋが不在であったため、建物及び設備の不具合については聴聞できず不明である。 ⑤　室内は、改装の程度が各部屋で異なり、壁や天井をクロス貼りとしている部屋がある一方、塗装のみの部屋もある。床材も同様で、大部分はＣＦシートであるが、フローリング張りや、古いカーペット敷きの部屋も存した。 なお、入居中の部屋は、私物や家財道具等により、床面や内装等の状態について詳細に観察できなかった部分があるほか、建築後約37年が経過した建物であり、前記、漏水の修繕費用に加え、買受け後に修繕等で多額の費用負担が生じる可能性が高いため、留意を要する ⑥　物件２建物は、建築時期からすると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定することができない。但し、アスベストの有無については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。 ⑦　管理会社によると、物件２建物に設置されている防犯カメラは同社が設置したものであり、管理会社が変わる場合には取り外すとのこと。また、入居者のゴミ出しのルールが必ずしも守られておらず、同社が費用を負担して処理を行ったことがあるとの陳述があった。

第５　評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産（賃貸アパート）であり、投資用物件として保有することが社会的・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、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次のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地　積	建付減価	建付地価格
	標準画地価格 ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	256,000円/㎡	× 1.02	× 226.28㎡	× 0.95	＝ 56,130,000円

※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　標準画地価格　：　下記の規準価格を中心に、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－30 ）　】

公示価格 251,000円/㎡ × (時点修正) 102/100 × (標準化補正) 100/102 × (地域格差) 100/98 ＝ (規準価格) 256,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：方位(西)　+2%　　公示地の標準化補正を考慮（北方位を基準）。
地 域 格 差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差　：　下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。
・方位（東）　＋2％

個別格差率　1.02

ウ 地　　積　：　登記数量による。

エ 建 付 減 価　：　敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－5％と判定した。

② 物件２ （建物）

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	240,000円/㎡	× 377.45㎡	× 0.12	＝ 10,870,000円

ア 再調達原価 ： 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 ： 登記数量による。

ウ 現価率 ： 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数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・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは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、建物の状態（老朽化・劣化、及び水漏れ等による影響）、保守管理の状況等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、建築後約37年が経過した遵法性が確認できない中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	3%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価率	50%

残価率　耐用年数に基づく方法　観察減価　現価率

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{8年}{37年 + 8年} \times (1 - 0.50) \fallingdotseq 0.12$$

（小数第3位を四捨五入）

2　積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	56,130,000円	× 0.7	法定地上権	＝ 39,290,000円

ア 建付地価格 ： 前記Ⅰ. 1. ①. オ

イ 土地利用権等割合 ： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 エ	価格構成比 オ
1	56,130,000円	－ 39,290,000円		＝ 16,840,000円	25.13%
2	10,870,000円	＋ 39,290,000円	×1.0	＝ 50,160,000円	74.87%
積算価格（合計）				67,000,000円	100.00%

ア 基礎となる価格 ： 前記Ⅰ. 1

イ 土地利用権等価格 ： 上記Ⅰ. 2. ①. ウ

ウ 占有減価修正 ： 必要なし。

オ 価格構成比 ： 各物件の積算価格割合（少数第3位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで資本還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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ので、必ずしも現行の賃貸条件又は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。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
6,705,000円	－ 1,440,000円	＝ 5,265,000円	÷ 7.9%	＝ 66,650,000円

ア 有効総収益 ： 現行の月額支払賃料等の賃貸条件、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した賃料等を基に、標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総 費 用 ： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純 収 益 ： 「有効総収益－総費用」

エ 還元利回り ： 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引された収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・建物の建築後の経過年数、同種の用途の収益物件の賃貸需要及び賃料の将来の変動状況、金利動向等の個別リスクを総合的に比較検討して採用還元利回りを査定した。

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。

積算価格は、不動産の原価性に着目して、土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、類似地域における賃料水準、現行の賃貸条件等を考慮のうえ、標準的な賃貸借契約が安定的に続く状態を想定した賃料等を基礎として、対象不動産の状況・賃料の動向・空室の状況・賃貸市場における対象不動産の市場性等について総合的に比較検討し、さらに対象不動産についての個別リスク等を総合的に考慮のうえ還元利回り等を個別に査定し、収益価格を求めたものであり、収益性に着目した価格である。

対象不動産は賃貸用不動産（賃貸アパート）であり、投資用物件として収益を得るために所有されることが一般的と考えられるので、類似地域における一棟売り賃貸アパート等の収益用不動産の取引市場の動向、当該地域における同種の賃貸住宅の需要、類似の共同住宅の空室率及び本物件の空室率の状況、入居している賃借人の属性、収益物件としての市場性、最近の収益物件に対する投資家の需要等を総合的に考量のうえ、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積　算　価　格	67,000,000 円
② 収　益　価　格	66,650,000 円
③ 調整後の価格	66,700,000 円

2　評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）に関する補正を行って評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	価　格 構成比 イ	市場性 修　正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除 （敷金等） オ	評価額 カ
1	66,700,000円	25.13%	× 0.95	× 0.8		＝ 12,740,000円
2		74.87%	× 0.95	× 0.8	－ 92,000円	＝ 37,860,000円
一括価格（合計）						＝ 50,600,000円

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　価格構成比　：　前記Ⅰ．2．②．オ

ウ　市場性修正　：　漏水の状況、管理の状況、交通接近条件による賃貸需要及び投資用不動産としての需要、アスベストや土壌汚染について不明であるリスク、その他のリスク要因等を総合的に検討した結果、土地建物一体として市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

エ　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。

オ　その他の控除（敷金等）　：　買受人の引受けとなる賃借権の敷金等、預かり金の控除。
本件の場合は205号室の敷金92，000円を考慮した。

第６　参考価格資料

［ 指標とした公示価格等 ］

【 公示地　（小平－30）　】

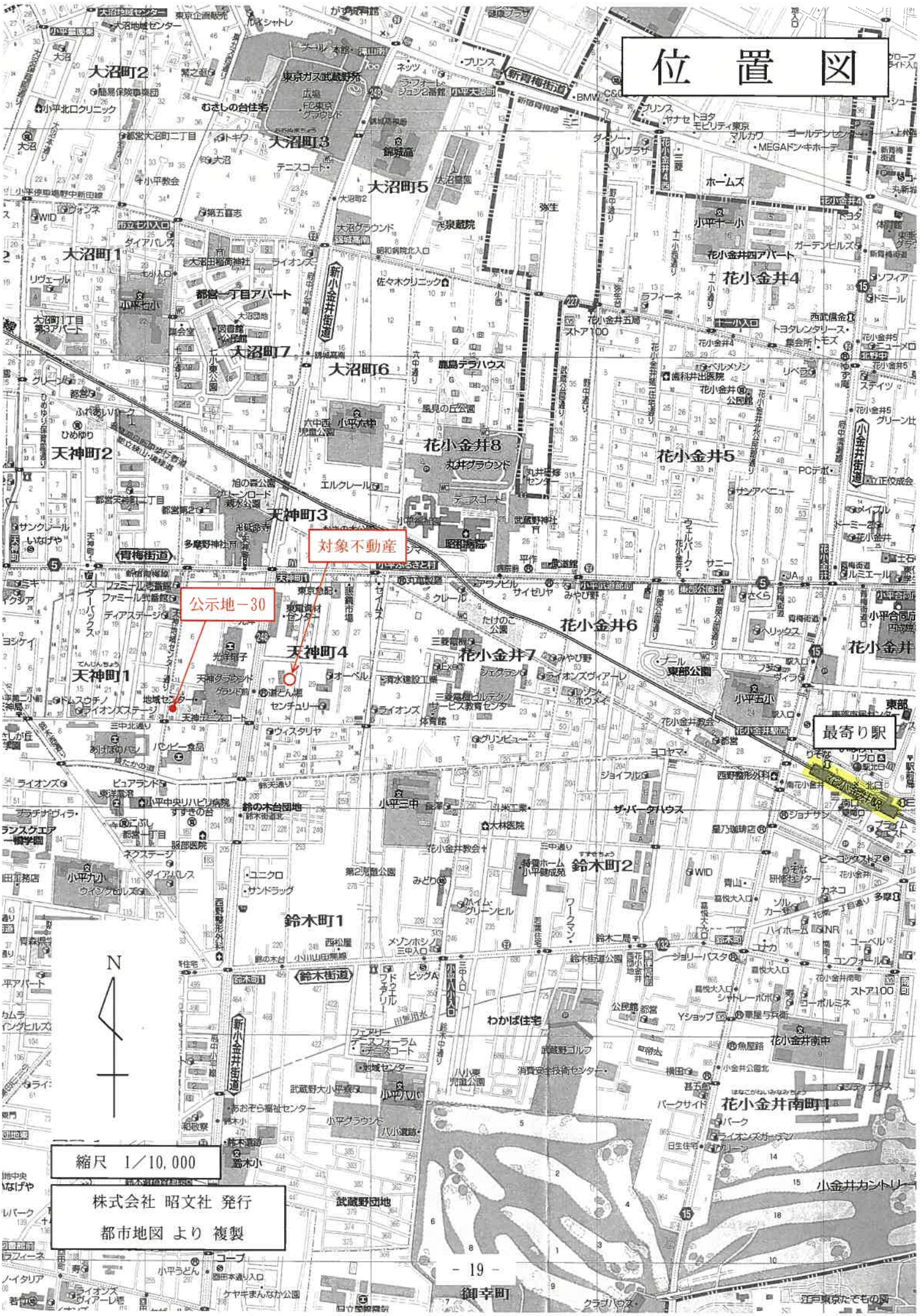
価格時点	令和8年1月1日
所在・地番 「住居表示」	小平市天神町4丁目146番2 「天神町4－3－11」
1㎡当たりの価格	251,000円/㎡
地積	329㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	西6m市道
交通施設との接近状況	「小平」駅　1,600m
法令上の制限	準工業地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第７　附属資料

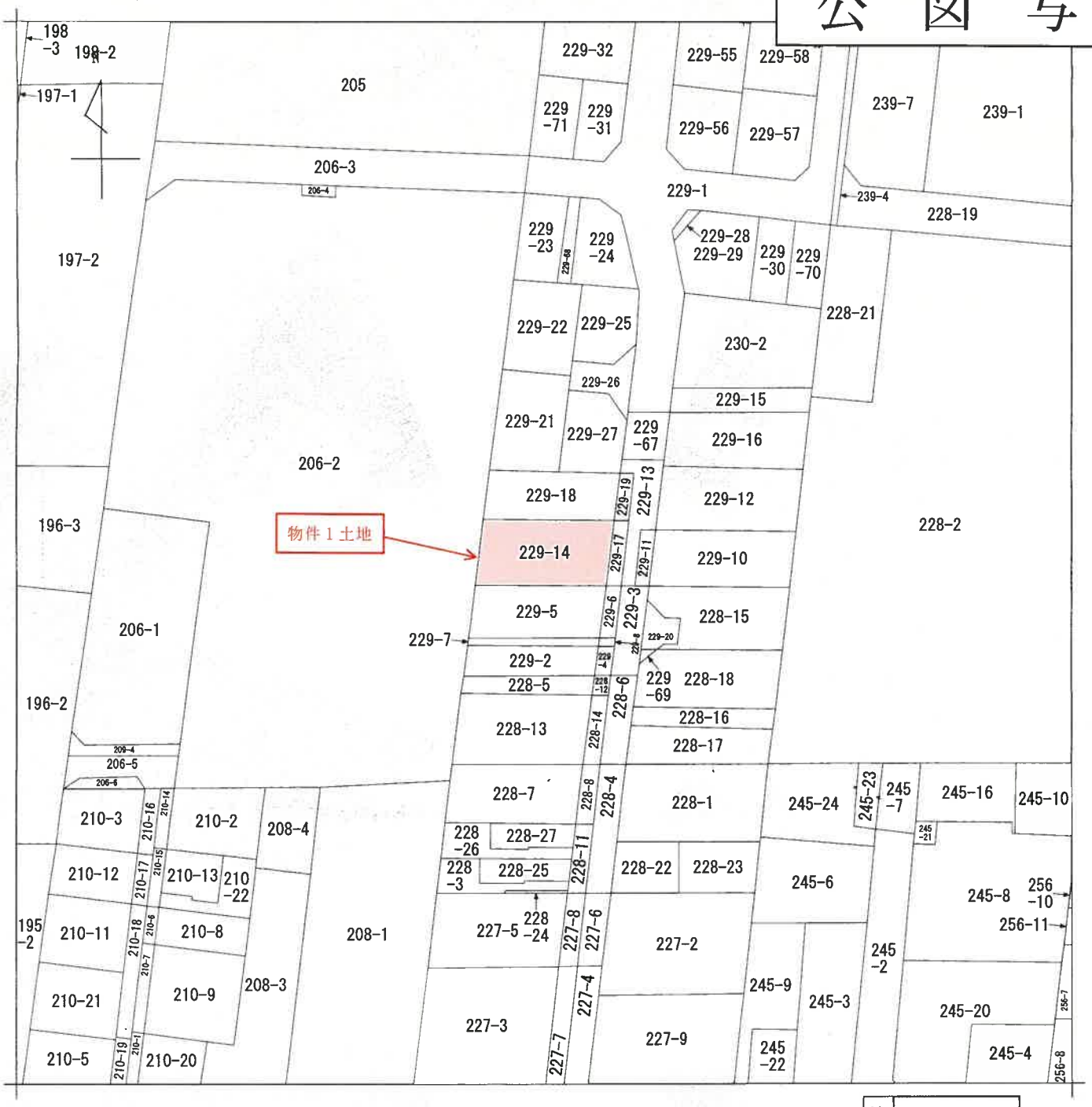
1　位置図
2　公図写
3　地積測量図
4　建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



公図写



（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。

地番区域見出	天神町４丁目

請求部分	所在	小平市天神町四丁目			地番	229番14			
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	昭和38年4月15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。

令和8年6月26日
東京法務局田無出張所
登記官

Ａ３をＡ４に縮小

請求番号：3-1
(1/1)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
令和8年6月26日　東京法務局田無出張所
登記官

A3をA4に縮小

地　積　測　量　図

地番	229-1 / 230	229-14　229-15　230-2
土地の所在	小平市天神町1丁目	

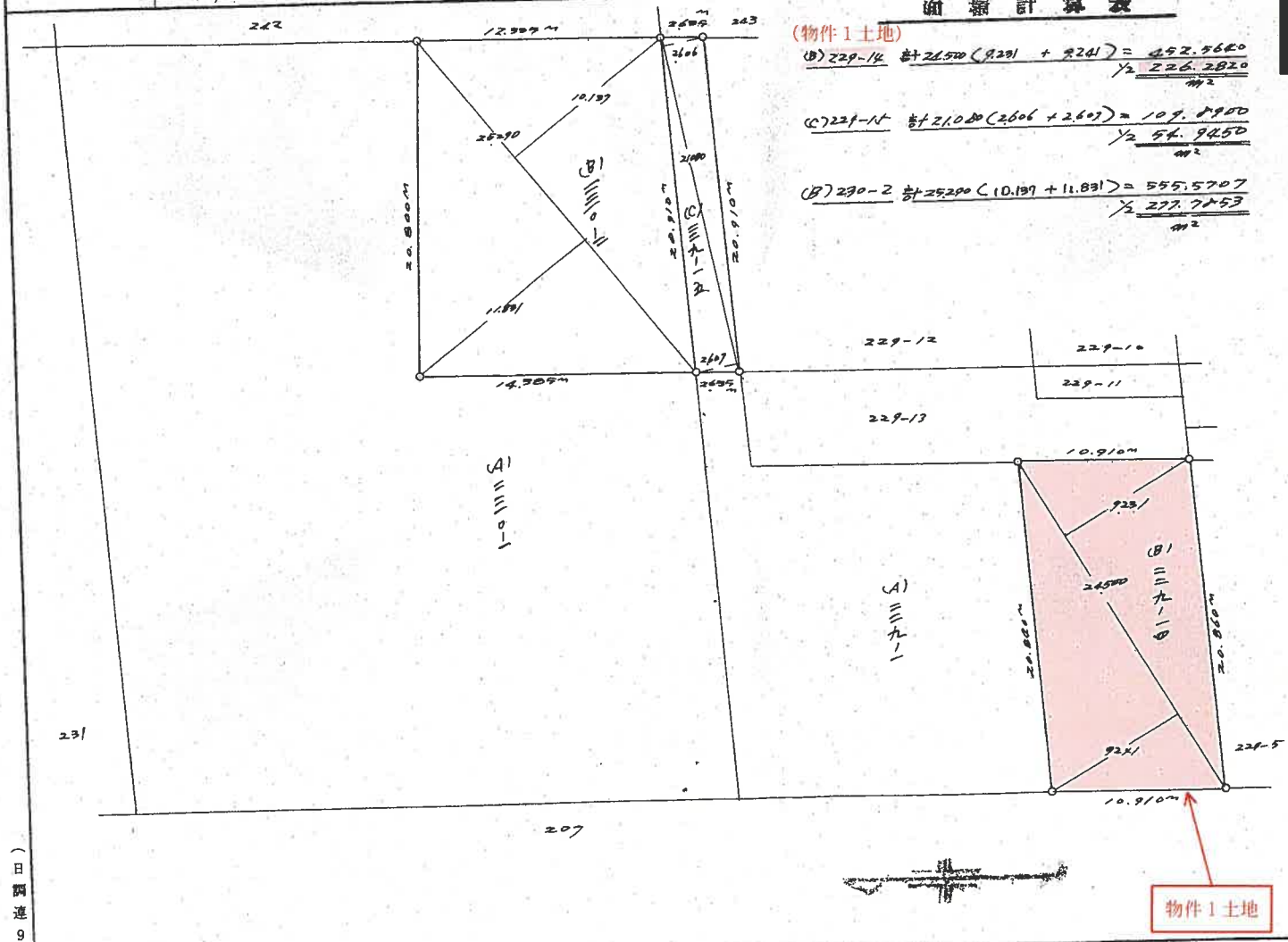
面積計算表

（物件1土地）

(B) 229-14　計 21.500 (9.231 + 9.241) = 452.5680 ㎡
1/2　226.2820 ㎡

(C) 229-14　計 21.080 (2.606 + 2.607) = 109.8900 ㎡
1/2　54.9450 ㎡

(B) 230-2　計 25.290 (10.137 + 11.831) = 555.5707 ㎡
1/2　277.7853 ㎡



縮尺	1/300

（日調連9）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

1622136

作製年月日	昭和44年11月5日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

44.11.11

(1)　平成25年9月30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。

Ａ３をＡ４に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

次頁に図面に関する変更内容を示す。

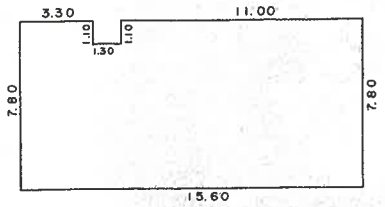
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月26日　東京法務局田無出張所
登記官
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	229 - 14 - 3
建物の所在	小平市天神町一丁目229番地14

建物図面

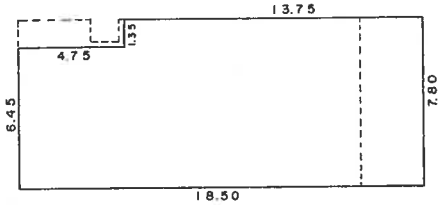
1階



求積表

15.60 X 7.80 = 121.6800
− 1.30 X 1.10 = − 1.4300
120.2500
床面積 120.25 m²

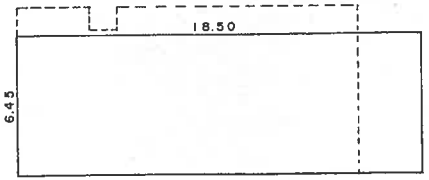
2階



求積表

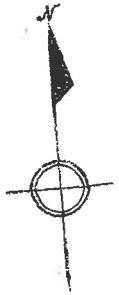
13.75 X 7.80 = 107.2500
4.75 X 6.45 = 30.6375
137.8875
床面積 137.88 m²

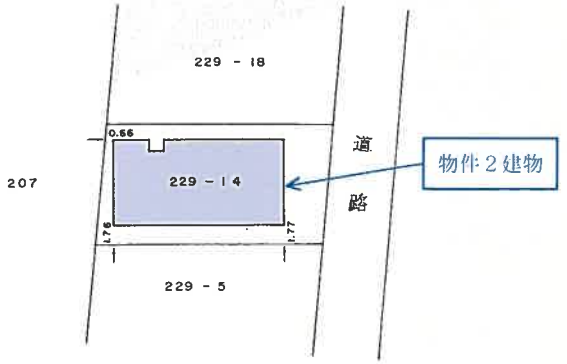
3階



求積表

18.50 X 6.45 = 119.3250
床面積 119.32 m²





平成元年拾月弐日

5634048

作製者	[redacted]	9月28日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(1)　平成25年9月30日
この図面に記録されている建物の全部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録した日付である。

Ａ３をＡ４に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。