

## 期間入札の公告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前11時00分 場 所 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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番8  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 206.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番11   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 28平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目9番地8  |
|   | 家屋 番号 | 9番8の3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 97.35平方メートル<br>2階 94.20平方メートル<br>3階 94.20平方メートル<br>4階 48.84平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久 洋 輔

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

別紙賃借権目録記載のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号3】

別紙先取特権登記目録記載のとおり先取特権保存登記がされている。

### 《 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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番8  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 206.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番11   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 28平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目9番地8  |
|   | 家屋 番号 | 9番8の3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 97.35平方メートル<br>2階 94.20平方メートル<br>3階 94.20平方メートル<br>4階 48.84平方メートル |



賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期 限	賃 料 額 (月 額)	敷金・保証金	備 考
3	101	A	令和8年12月21日まで	40,000 円	敷金 40,000 円	※欄記載のとおり
3	202	E	令和8年11月30日まで	46,500 円	敷金 46,500 円	※欄記載のとおり

(備考)

※	左記各占有者の賃借権（転借権）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。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、左記占有者は、左記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、左記のとおり引受けとなる。
---	---

## 占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
3	102	B	※1記載のとおり
3	103	アルビオン都市開発株式会社	※2記載のとおり
3	104	C	※1記載のとおり
3	201	D	※1記載のとおり
3	203	F	※1記載のとおり
3	204	G	※1記載のとおり
3	301	アルビオン都市開発株式会社	※2記載のとおり
3	302	H	※1記載のとおり
3	303	アルビオン都市開発株式会社	※2記載のとおり
3	304	アルビオン都市開発株式会社	※2記載のとおり
3	401	アルビオン都市開発株式会社	※2記載のとおり
3	402	I	※1記載のとおり

※1	左記占有者の賃借権（転借権）及び転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
※2	左記各占有者の賃借権は、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。

## 先取特権登記目録

(1) 不動産保存先取特権保存（令和7年6月20日受付第25988号）

原 因 令和7年4月1日修繕費の先取特権発生  
債 権 額 金1,680万円  
債 務 者 本件所有者  
先 取 特 権 者 アルビオン都市開発株式会社

(2) 不動産工事先取特権保存（令和7年6月20日受付第25989号）

原 因 令和7年4月1日改築請負の先取特権発生  
工事費用予算額 金4,500万円  
債 務 者 本件所有者  
先 取 特 権 者 アルビオン都市開発株式会社

令和 7年(ケ)第 176号  
令和 7年 9月 4日受理  
令和 7年 11月 17日提出  
(評価人：内田憲一)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 久保完二

(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 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番8  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 206.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番11   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 28平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目9番地8  |
|   | 家屋 番号 | 9番8の3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 97.35平方メートル<br>2階 94.20平方メートル<br>3階 94.20平方メートル<br>4階 48.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都立川市上砂町五丁目9番地8		(住居表示未実施)
<b>土 地</b>	物件 1, 2		
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □		
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(物件1)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	物件2は道路として使用されている		
<b>建 物</b>	物件 3		
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住居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	(1)建物名:サンライズ上砂 (2)不動産保存先取特権及び不動産工事先取特権保存登記がなされている (内容は「その他の事項欄」記載のとおり)		
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 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 執行官の意見
3	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> アルビオ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 7・4・1 ----- 自R 7・4・1 至R 17・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 200,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	転貸目的
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・12・22 ----- 自R 6・12・22 至R 8・12・21	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 40,000円	別途共益費・管理費 月額2,500円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・8・8 ----- 自R 6・8・8 至R 8・8・7	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額 2,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 アルビオ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・3 ----- 自R 6・9・3 至R 8・9・2	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 42,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 42,000円	敷引42,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・8・25 ----- 自R 6・8・25 至R 8・8・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 82,000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

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 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22.12.1 ----- 自R 6.12.1 至R 8.11.30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,500円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 46,500円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5.10.13 ----- 自R 7.10.13 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額 2,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6.5.18 ----- 自R 6.5.18 至R 8.5.17	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	別途共益費月額 2,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- アピタ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30.5.28 ----- 自R 6.5.28 至R 8.5.27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途管理・共益費 月額2,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- アピタ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 ----- アビオ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 ----- アビオ都市開発(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 7・5・15 自R 7・5・15 至R 9・5・14	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額 3,000円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

【不動産保存先取特権保存】

令和7年6月20日受付(第25988号)

原因 令和7年4月1日修繕費の先取特権発生

債権額 金1,680万円

債務者 建物所有者

先取特権者 アルピオン都市開発株式会社

令和7年6月20日受付(第25989号)

原因 令和7年4月1日改築請負の先取特権発生

工事費用予算額 金4,500万円

債務者 建物所有者

先取特権者 アルピオン都市開発株式会社

(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
■賃借人会社社員	<p>(占有関係)</p> <p>1 令和7年4月から本建物について、当社と所有者がサブリース契約並びに建物管理委託契約を締結しています。トラブル防止のため、賃貸借契約書等は当方で用意しますので、入居者からの提出は省略してください。</p> <p>2 全戸14室ありますが、103号室、301号室・303号室・304号室・401号室の5室は空部屋で、その他の9室は入居中です。</p> <p>(本建物について)</p> <p>1 当社は本建物について、令和7年4月1日修繕費及び改築請負の先取特権発生に伴う不動産保存及び不動産工事先取特権保存登記を行っています。修繕費・改築請負の資料については、登記で足りると考えていますので、提出する考えはありません。</p>
■A (101号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物を賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は送付した回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。</p>
■B (102号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物を賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は提示した賃貸借契約書等記載のとおりです。</p>
■C (104号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物に居住していますが、私には関係ないことですので、氏名等はお答えしません。</p>
■D (201号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物を賃借して居住しています。賃貸借契約書等は管理会社に依頼してください。</p>
■E (202号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物をアルピオン都市開発(株)から賃借して居住しています。賃貸借契約書等は管理会社に依頼してください。</p>
■G (204号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物を賃借して居住しています。賃貸借契約書等は管理会社に依頼してください。</p>
■I (402号室賃借人)	<p>(占有関係)</p> <p>1 私が本建物を賃借して居住しています。賃貸借契約書等は管理会社に依頼してください。</p>

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。  
また、陳述の得られなかった部屋については、室内に存在した占有資料や管理会社の提出した賃貸借契約書等に基づき、占有者及び占有権原を認定した。
  
- 2 所有者宛照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月18日 (木) 13:20-13:35	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・集合郵便受けに照会書を投函
7年 9月18日 (木) : - :	当庁執行官室	賃借人会社社員から電話聴取並びに照会書をFAX送信・所有者宛照会書を郵送
7年 9月25日 (木) 15:20-17:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・入居者らから面談聴取・評価人同行
7年10月20日 (月) 9:35-9:40	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年11月 7日 (金) : - :	当庁執行官室	入居者宛照会書を郵送(6通)・ライフライン照会(郵送)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

## ■ 令和 7年 9月25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して臨場した。  
(101号室・102号室・104号室・201号室・202号室・204号室・402号室)

## ■ 令和 7年 9月25日

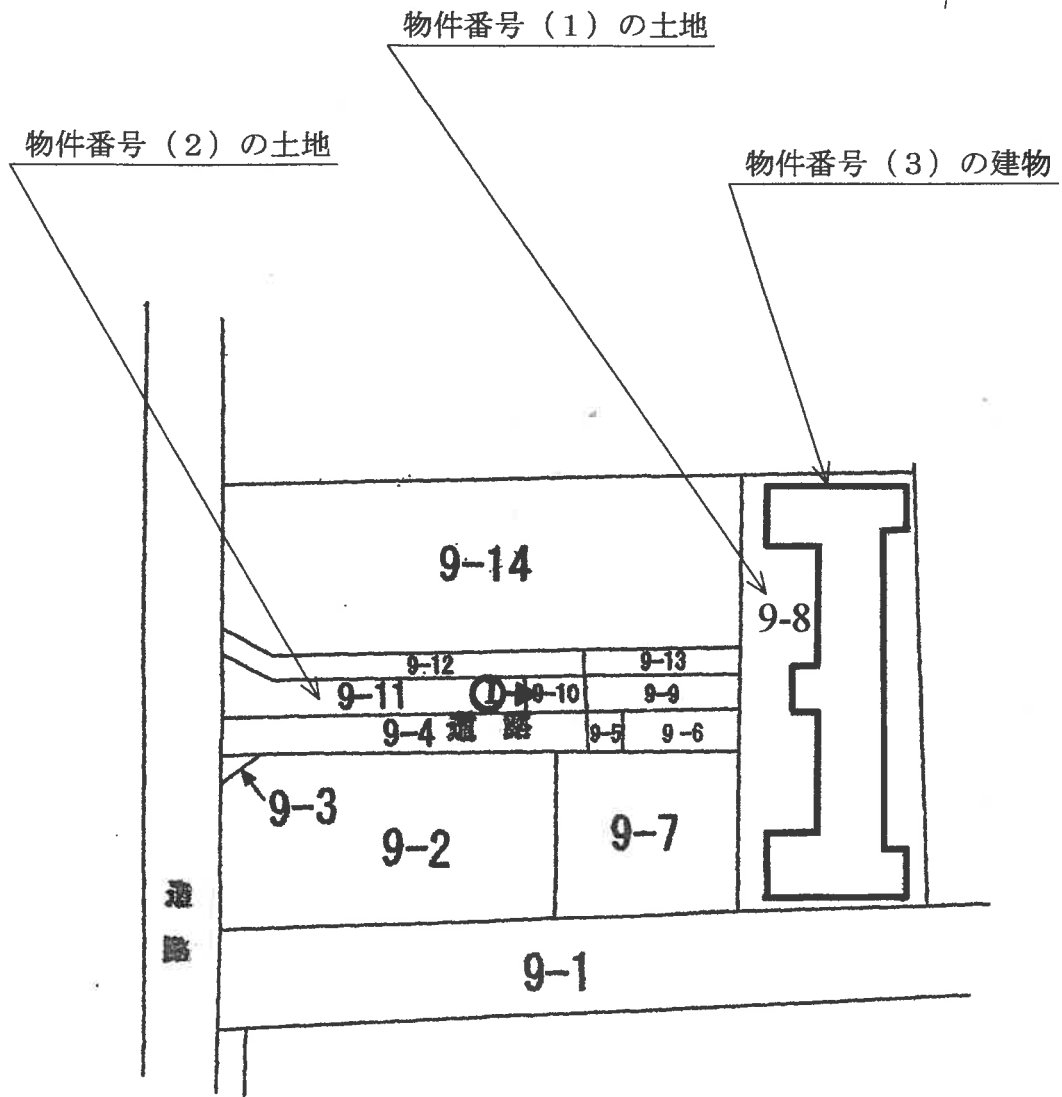
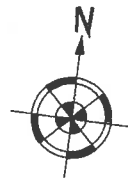
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 J を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(103号室・203号室・301号室～304号室・401号室)

## □ 令和 年 月 日

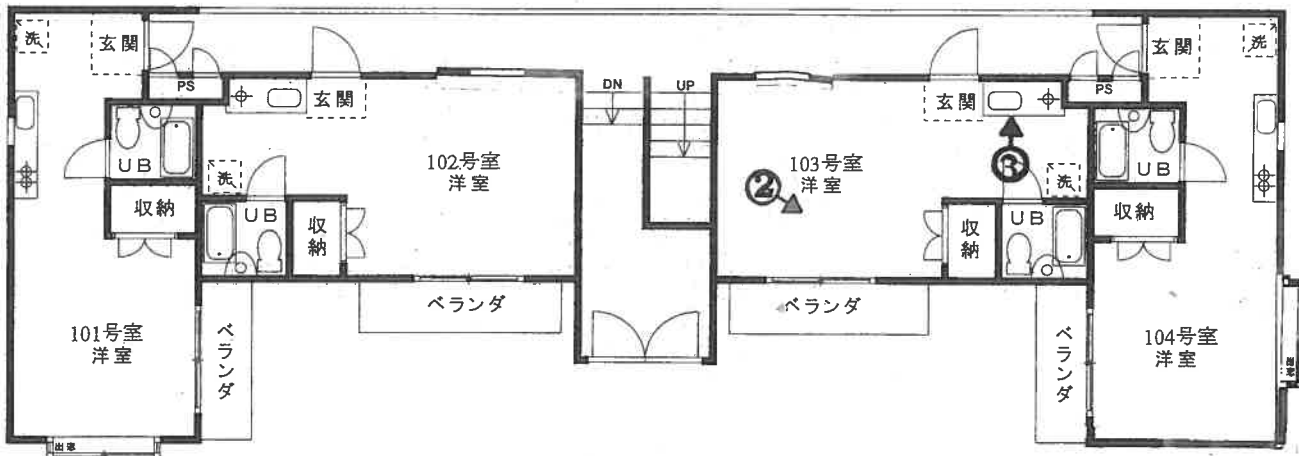
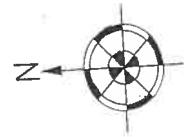
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真5枚添付)

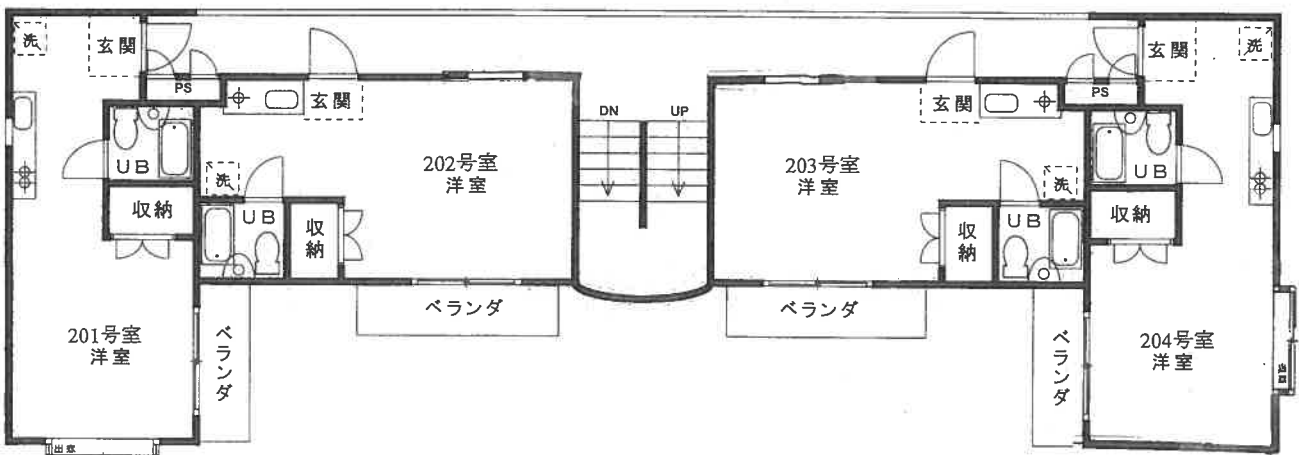
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○ 写真撮影位置と方向

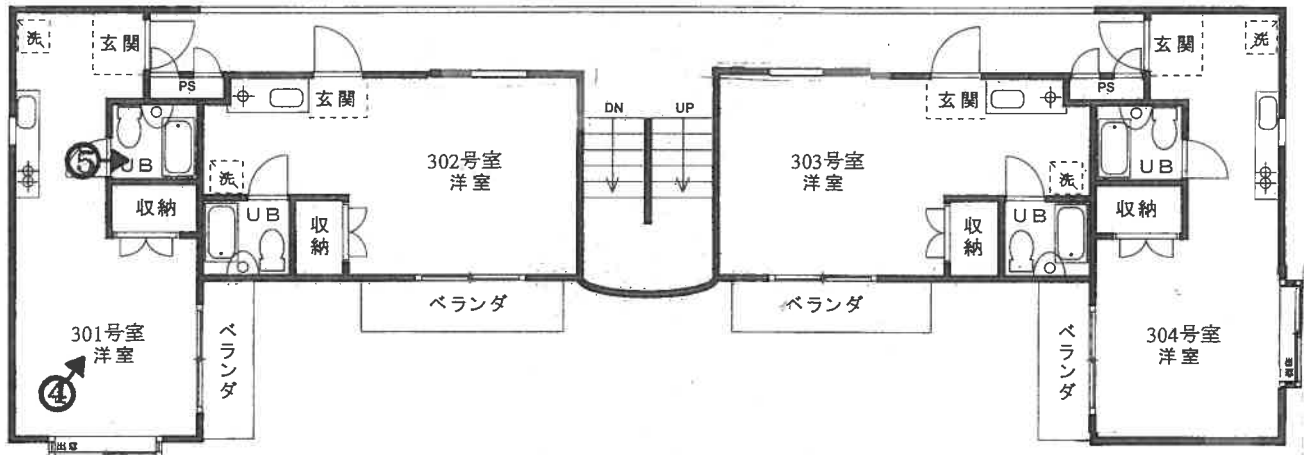
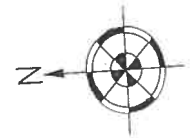


1F

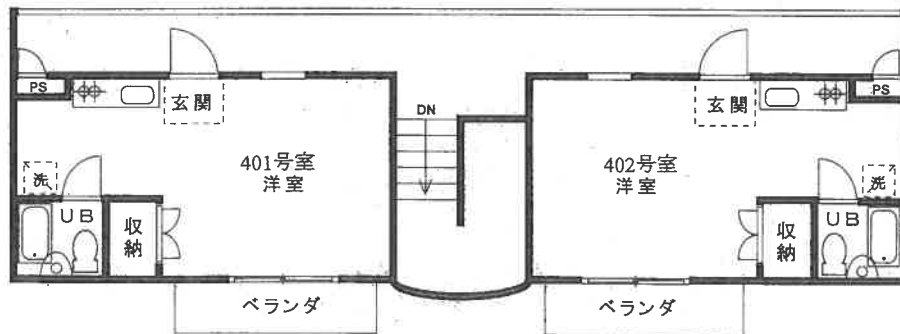


2F

←○ 写真撮影位置と方向



3 F



4 F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年（ケ）第176号  
令和7年9月25日現地調査  
令和7年12月3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 内 田 憲 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 39,110,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,720,000円
物件2 (土地)	金 70,000円
物件3 (建物)	金 32,320,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 4 物件2の土地価格は、公衆用道路の価格である。

## 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
3	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 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番8  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 206.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目  |
|   | 地 番   | 9番11   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 28平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 立川市上砂町五丁目9番地8  |
|   | 家屋 番号 | 9番8の3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 97.35平方メートル<br>2階 94.20平方メートル<br>3階 94.20平方メートル<br>4階 48.84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

位置・交通	西武拝島線「武蔵砂川」駅の北東方約400m（徒歩約5分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、共同住宅、戸建住宅、工場、事業所等が混在し、周囲に畑も残る地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーは徒歩圏内に存するが、金融機関等の便益施設まではやや距離がある。	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 25m高度地区、立川市景観条例、航空法 ※ 航空法の制限表面のうち横田飛行場の円錐表面に位置する。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件1（宅地）] 206.00㎡ 長方形 間口約4m・奥行約9m 画地の辺の長さは縦約23m・横約9m。 概ね平坦 行き止まり道路の終端に存する。
	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	[物件2（公衆用道路）] 28㎡ ※地積については特記事項に留意を要する。 ほぼ帯状地 幅約2～3.7m・長さ約14.5m 概ね平坦 物件1土地が南西側で接面する公衆用道路（建築基準法上の道路、私道）の一部である。
接面道路の状況等	物件1土地	南西側が幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 当該私道は9番3乃至9番6、9番9乃至9番13の9筆から成り、昭和45年8月に道路位置指定がされている。
	物件2土地	物件1土地が接面する私道の一部であり、南西側で市道に接続する。

土地の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 物件2土地は公衆用道路として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</li> </ul>	
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	有り ※但し、私設管。 無し ※プロパンガスを使用。 有り
土地の履歴等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地については、昭和50年・昭和63年の住宅地図によれば、工場用途の建物の敷地であったと推察される。物件2土地については、昭和45年8月当時から私道の一部であったと推察される。その後、昭和63年に本件建物が建築され、現在に至る。</li> <li>・ 立川市環境政策課で調査したところ、昭和45年10月に旧東京都公害防止条例（現在は東京都環境確保条例(略称)）による工場認可の記録があるが、廃止届は提出されていない。工場の種類は金属加工業、生産品目は産業用機械部品である。また、工場認可後の昭和52年6月に変更認可を受けた記録がある。過去に工場認可を受けた工場が存在したが、土壌汚染の有無については専門機関による調査を実施しなければ分からないことに留意を要する。</li> </ul>	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 物件2土地の地積測量図の地積計算の際に隅切り部分を加えないで地積を求めた誤りがある可能性があり、公図と同じ形状を前提として隅切り部分を加えた地積は30㎡となり、登記地積と2㎡の相違がある。（附属資料の地積測量図を参照）</li> <li>② 法務局で調査したが、物件1土地を直接測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用したが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。なお、建築台帳記載事項証明書の敷地面積は206.69㎡であり、物件1土地の登記面積より僅かに多い。</li> <li>③ 立川市ハザードマップによれば、本件土地は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。</li> <li>④ 本件土地の北東側隣地に工場があり、操業中の騒音が感じられる。</li> <li>⑤ 物件1土地の敷地内に電柱がある。</li> </ol>	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
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	昭和63年7月26日新築 約37年 約13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備  そ の 他	鉄筋コンクリート造4階建 陸屋根スレート葺 タイル貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 キッチン、3点ユニットバス(浴槽・トイレ・洗面器) ※ 各部屋にガス栓の設置がある。但し、ガスコンロの設置はなく、ガスコンロ等の調理機器は賃借人が設置している。  ベランダ、外廊下、共用階段等 ※ 建物にはエレベーターはない。 ※ 建物にはオートロック等のセキュリティー設備はない。
床面積(現況)	1階 97.35 m <sup>2</sup> 2階 94.20 m <sup>2</sup> 3階 94.20 m <sup>2</sup> 4階 48.84 m <sup>2</sup> <hr/> 延 334.59 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 居宅(1Rタイプ:14室) ※ 各部屋の間取りのタイプは全て同じ。
品 等	中位	
保守管理の状況	建物全体の保守管理の状況は普通。  ※ 但し、室内の保守管理の状況については主に下記に留意を要する。 a. 103号室(空室)の台所の金属部分の錆びが目立つ状態であった。 b. 104号室の台所付近の床に体重をかけると撓みを感じる部分が存した。 c. 303号室の玄関ドアの内側の塗装が広範囲で剥がれていた。 d. 304号室の壁・天井等の変色が目立ち、クロスの剥離等の損傷箇所が多数認められた。	

建物の利用状況	<p>① 原賃借人（サブリース会社）が、建物（一棟全体）を建物所有者から賃借し、101・102・104・201・202・203・204・302・402号室の9室を転貸し、転借人が住居として建物を使用し、占有している。なお、転貸している9室以外は空室であり、原賃借人が占有している。原賃借人の占有権原は賃借権。但し、当該原賃借人は令和7年4月1日から所有者とサブリース契約を締結したものであり、現在入居中の全ての転借人は、当該サブリース契約以前から所有者との間で賃貸借契約を締結していた。</p> <p>② 101・202号室の占有開始時期は最先抵当権設定に先行するので、賃借権は買受人に引受けとなる。</p> <p>③ 101・202号室以外の部屋は、占有開始時期が最先抵当権設定後であるので、賃借権は買受人に引受けとはならない。</p> <p>④ 建物所有者と原賃借人（サブリース会社）の間に締結されている建物賃貸借契約の主な賃貸条件等は次のとおりである。</p> <p style="padding-left: 40px;">契 約 期 間 : 令和7年4月1日～令和17年3月31日までの10年間  月 額 支 払 賃 料 : 200,000円  月 額 管 理 費 : 125,500円（建物管理委託契約による）</p> <p>⑤ 原賃借人（サブリース会社）と転借人の賃貸条件等は現況調査報告書のとおりである。なお、空室率は約35.7%である。</p>																								
特 記 事 項	<p>① 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>② 先取特権発生を原因とする登記の存在、買受人のリスク等について</p> <p>a. 物件3建物には、下記のとおり原賃借人であるサブリース会社を先取特権者とし、建物所有者（本競売の債務者）を債務者とする先取特権の発生を原因とする保存登記がある。登記記載の債権額と工事費用予算額は下記のとおりであるが、内容等についての詳細は不明である。</p> <p>b. 物件3建物に設定された先取特権の登記の内容</p> <table border="1" data-bbox="528 1411 1366 1666"> <tr> <td>登記の目的</td> <td>不動産保存先取特権</td> </tr> <tr> <td>受付日</td> <td>令和7年6月20日</td> </tr> <tr> <td>原因</td> <td>令和7年4月1日修繕費の先取特権発生</td> </tr> <tr> <td>債権額</td> <td>金1,680万円</td> </tr> <tr> <td>債務者</td> <td>建物所有者 ※本競売の債務者</td> </tr> <tr> <td>先取特権者</td> <td>アルビオン都市開発株式会社</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="528 1682 1366 1937"> <tr> <td>登記の目的</td> <td>不動産工事先取特権</td> </tr> <tr> <td>受付日</td> <td>令和7年6月20日</td> </tr> <tr> <td>原因</td> <td>令和7年4月1日改築請負の先取特権発生</td> </tr> <tr> <td>工事費用予算額</td> <td>金4,500万円</td> </tr> <tr> <td>債務者</td> <td>建物所有者 ※本競売の債務者</td> </tr> <tr> <td>先取特権者</td> <td>アルビオン都市開発株式会社</td> </tr> </table>	登記の目的	不動産保存先取特権	受付日	令和7年6月20日	原因	令和7年4月1日修繕費の先取特権発生	債権額	金1,680万円	債務者	建物所有者 ※本競売の債務者	先取特権者	アルビオン都市開発株式会社	登記の目的	不動産工事先取特権	受付日	令和7年6月20日	原因	令和7年4月1日改築請負の先取特権発生	工事費用予算額	金4,500万円	債務者	建物所有者 ※本競売の債務者	先取特権者	アルビオン都市開発株式会社
登記の目的	不動産保存先取特権																								
受付日	令和7年6月20日																								
原因	令和7年4月1日修繕費の先取特権発生																								
債権額	金1,680万円																								
債務者	建物所有者 ※本競売の債務者																								
先取特権者	アルビオン都市開発株式会社																								
登記の目的	不動産工事先取特権																								
受付日	令和7年6月20日																								
原因	令和7年4月1日改築請負の先取特権発生																								
工事費用予算額	金4,500万円																								
債務者	建物所有者 ※本競売の債務者																								
先取特権者	アルビオン都市開発株式会社																								

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格等 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	191,000円/㎡	× 0.90	× 206.00㎡	× 0.95	= 33,640,000円
2	191,000円/㎡	× 0.02	× 28㎡		= 110,000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)

※物件2土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

#### 【 地価公示（立川9-1）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 189,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 191,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7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：必要なし。

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。

〈物件1土地〉

- ・行き止まり道路の終端に存する -5%
- ・間口が狭い -5%

相乗積 (0.95×0.95≒0.90)

〈物件2土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-5%と判定した。  
物件2土地は道路敷であるので、必要なし。

② 物件3（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
3	300,000円/㎡	× 334.59㎡	× 0.25	= 25,090,000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、建物の保守管理の状態、建物の状態、建物の用途及び間取りの種類による市場性、中古建物の市場性、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	5%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約13年
観察減価率	20%

$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{13\text{年}}{37\text{年} + 13\text{年}} \times (1 - 0.20) \doteq 0.25$$

(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、所要の修正を行って、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	33,640,000円	× 0.7	法定地上権	= 23,550,000円

ア 建付地価格 : 前記 1. ①. オ

イ 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	33,640,000円	- 23,550,000円		= 10,090,000円	17.15%
2	110,000円			= 110,000円	0.19%
3	25,090,000円	+ 23,550,000円	×1.0	= 48,640,000円	82.66%
積算価格 (合計)				58,840,000円	100.00%

ア 基礎となる価格 : 前記 1

イ 土地利用権等価格 : 前記 2. ①. ウ

ウ 占有減価修正 : 収益還元法を併用しているため、必要なし。

## 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ため、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
4,885,000円	－ 1,617,000円	＝ 3,268,000円	÷ 7.3%	＝ 44,770,000円

ア 有効総収益：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及び賃貸条件等を考慮のうえ、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、現行の賃貸条件や空室率のほか、類似地域における賃料水準等を考慮のうえ、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・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。

対象不動産は投資物件として収益を得るために不動産を取得する需要者が中心となると考えられるので、同種同用途の一棟売りの収益物件の取引市場の動向、当該地域における対象不動産の賃貸需要、築年が古い収益物件の市場性等を総合的に比較検討した結果、本件では収益価格を重視のうえ、積算価格を関連づけて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積算価格	58,840,000円
② 収益価格	44,770,000円
③ 調整後の価格	49,000,000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
1	49,000,000円	×17.15%	×1.0	×0.8		= 6,720,000円
2		× 0.19%	×1.0	×0.8		= 70,000円
3		×82.66%	×1.0	×0.8	- 86,500円	= 32,320,000円
一括価格（合計）						39,110,000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：必要なし。

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)：買受人に引受けとなる敷金等の預り金の控除。  
引受けとなる賃借権の適正敷金相当額を控除した。

## 第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地 ( 立川9-1 ) 】

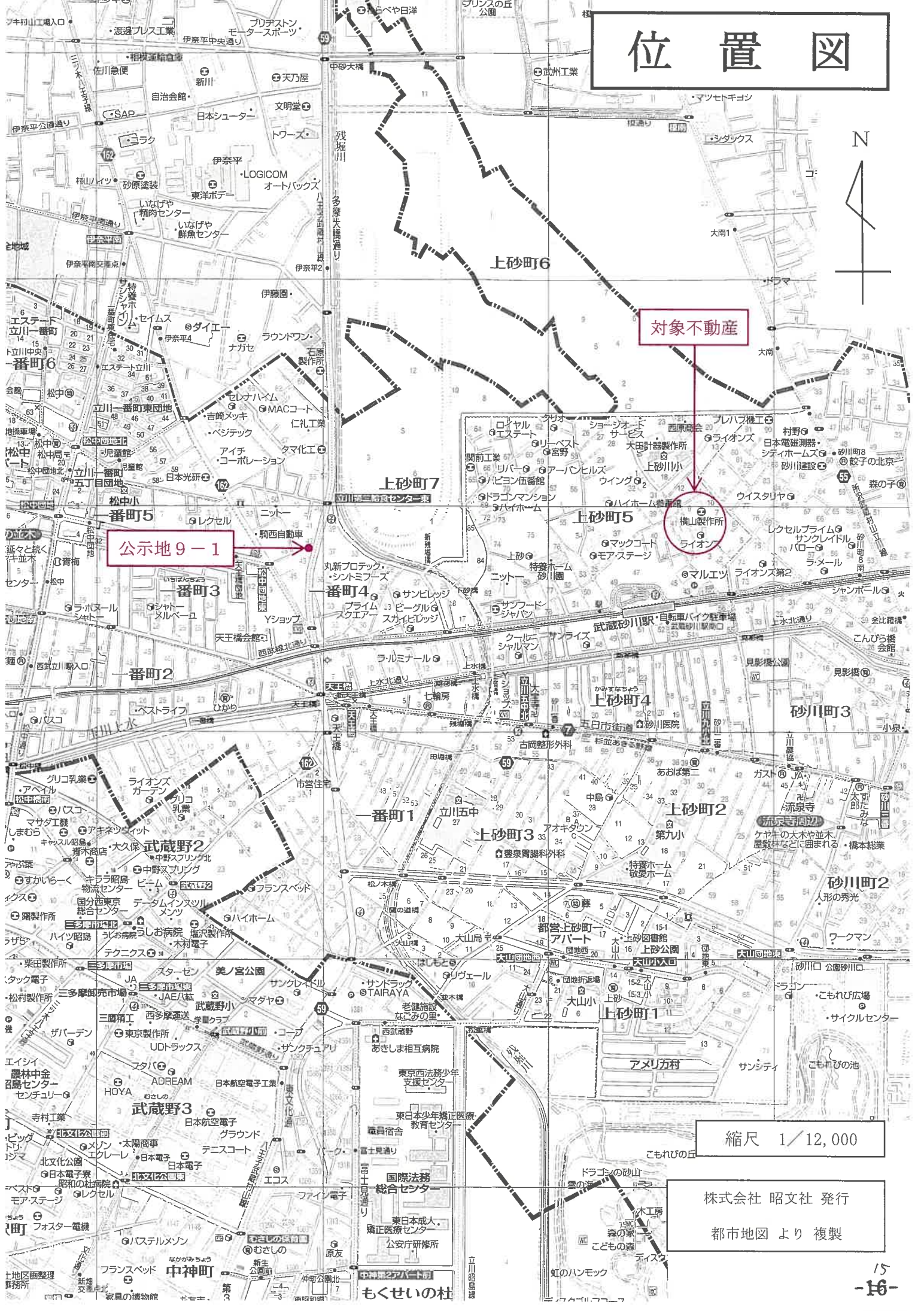
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	立川市一番町4丁目42番2
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	189,000円/m <sup>2</sup>
地 積	829m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東20m都道
交通施設との接近状況	「武蔵砂川」駅 1.2km
法 令 上 の 制 限	工業(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中小規模の工場、事業所等が多い工業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 ※但し、物件1土地は直接測量したものではない残地としての地積。
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図



対象不動産

公示地 9-1

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図 より 複製



(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。



請求部分	所在		立川市上砂町五丁目		地番	9番8		
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。

令和7年9月24日  
東京法務局立川出張所  
登記官

請求番号：18-1  
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年1月16日

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7年9月24日 東京法務局立川出張所

登記簿

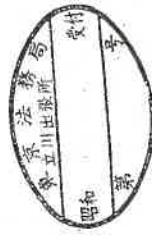
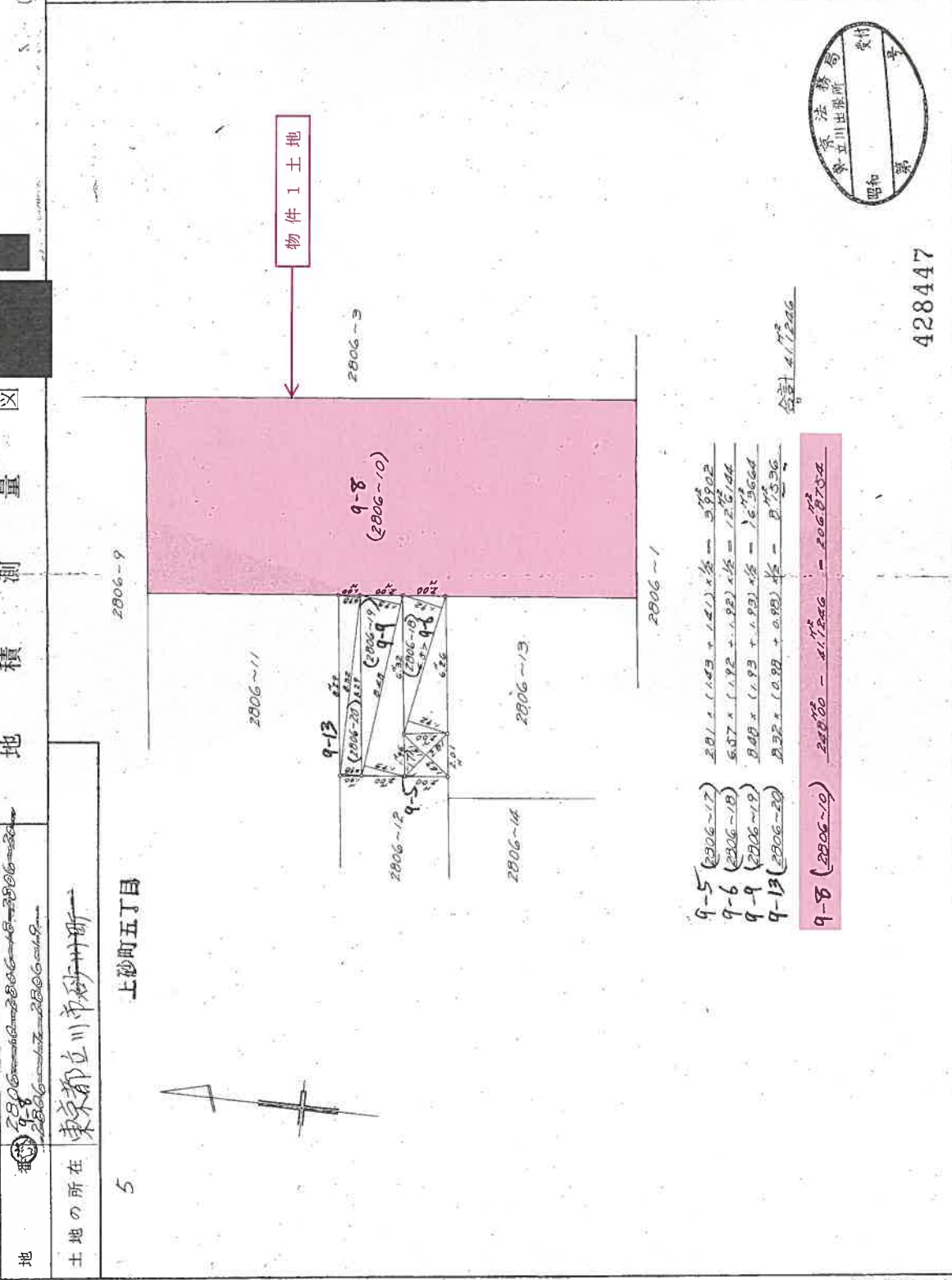
A3をA4に縮小

請求番号：18-2

昭和四十五年四月廿六日

地積測量図

製作年月日	昭和三十五年七月廿五日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--



428447

545-01.10 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

(日 調理 9)

登記年月日：昭和45年1月16日

9-12-4、11  
3、10、

地積測量図

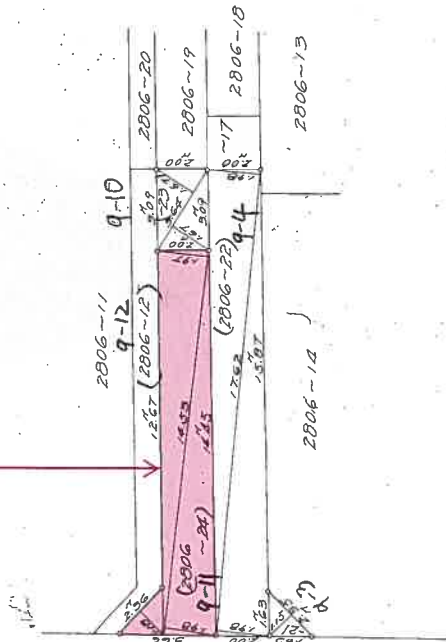
地番 2006-12-23、2006-21-23、2006-22-23、2006-24-23

土地の所在 東京都立川市砂町五丁目

5 上砂町五丁目



物件2土地

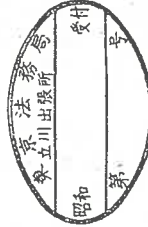


- 9-3 (2006-21) 235 × 1.15 × 2 = 537.2
  - 9-4 (2006-22) 1762 × (1.98 + 1.88) × 1/2 = 34,007.6
  - 9-10 (2006-23) 364 × (1.67 + 1.57) × 1/2 = 6,167.00
  - 9-11 (2006-24) 1833 × (1.88 + 1.87) × 1/2 = 28,696.7
  - 9-12 (2006-12) 2000 × 7.0143 = 14,028.6
- 合計 71,014.3

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

428446



製作年月日 昭和四五年五月五日	作者 土地家屋調査士	申請人
--------------------	---------------	-----

昭和四五年五月五日

令和7年9月24日 東京法務局立川出張所

登記簿

A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年1月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月24日 東京法務局立川出張所

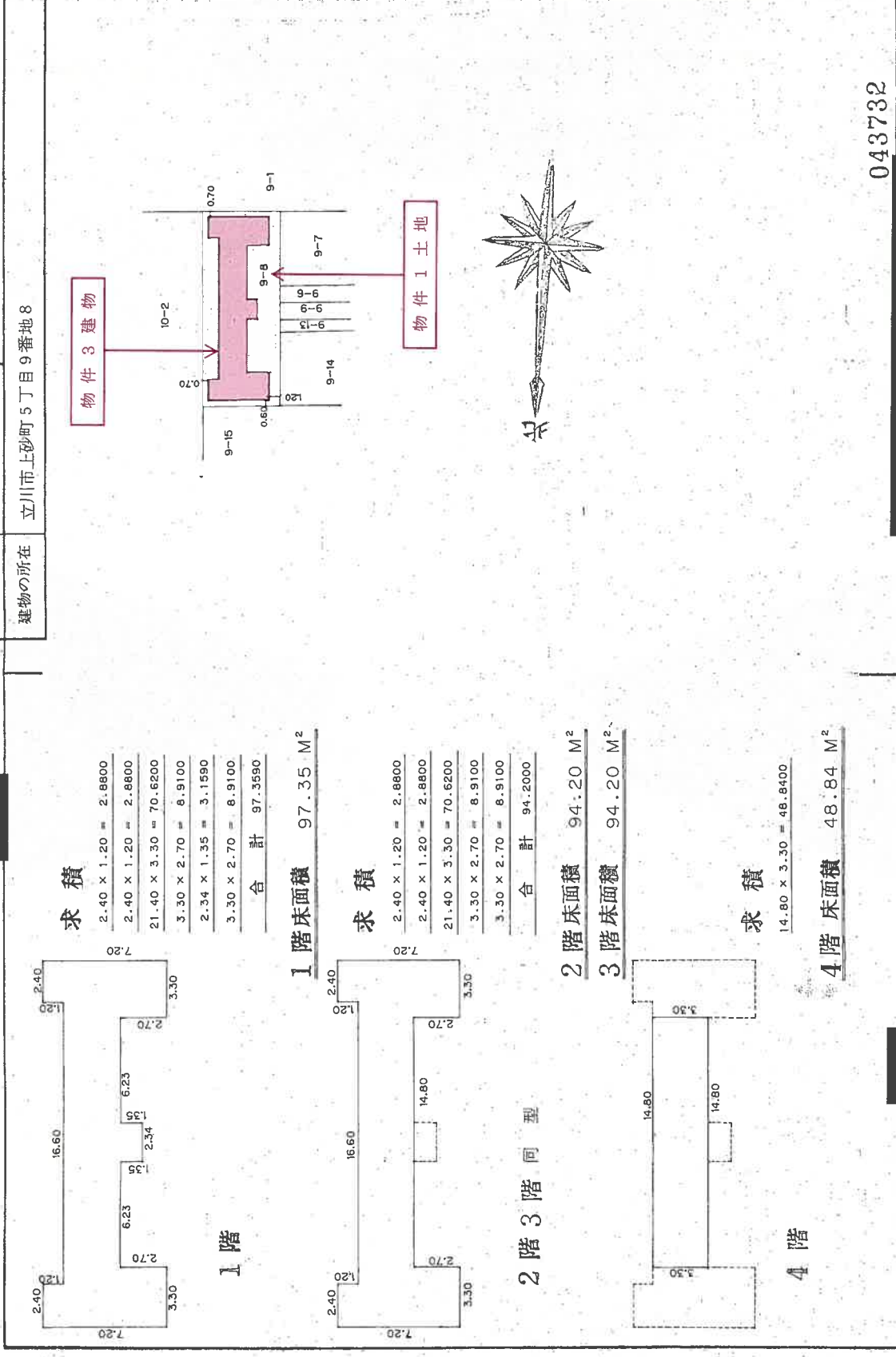
登記者

A3をA4に縮小

請求番号：18-4

建物各階平面図

家屋番号 9番8-3  
建物の所在 立川市上砂町5丁目9番地8



043732

作製者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-----	-------------

(東京土地家屋調査士会用紙)