

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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 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 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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 7年12月10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 7年11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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 7年10月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 日野市旭が丘一丁目8番地6

建物の名称 ウインベルガーデン豊田E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭が丘一丁目8番6の5の207

建物の名称 E-207

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 71.30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 日野市旭が丘一丁目8番6

地 目 宅地

地 積 14524.45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 70000分の398



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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 日野市旭が丘一丁目 8 番地 6

建物の名称 ウインベルガーデン豊田 E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭が丘一丁目 8 番 6 の 5 の 207

建物の名称 E-207

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 71.30 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 日野市旭が丘一丁目 8 番 6

地 目 宅地

地 積 14524.45 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 70000 分の 398



令和7年（ケ）第107号
令和7年6月30日受理
令和7年7月15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 塚田

正

（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 日野市旭が丘一丁目8番地6

建物の名称 ウインベルガーデン豊田E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭が丘一丁目8番6の5の207

建物の名称 E-207

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 71.30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 日野市旭が丘一丁目8番6

地 目 宅地

地 積 14524.45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 70000分の398



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	東京都日野市旭が丘一丁目8番地の6 ウインベルガーデン豊田E-207 (住居表示未実施)							
建物	物件1							
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
管理費等の状況 (月額)	管理費 13,700円 修繕積立金 4,550円 駐車場使用料 3,000円 修繕積立金 (棟) 4,780円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計381,450円 令和6年4月分から令和7年6月分まで ☒ 遅延損害金 37,533円 年利14.6パーセントの定めあり						
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ							
その他の事項	組合員が納付すべき金額を納付しない場合は、年利14.6パーセントの遅延損害金を加算して請求することができる							
敷地権	符号1							
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)							
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 ☐							
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)							
その他の事項								
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							
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)							
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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物所有者宛の公共料金関係書類（電気）等が存在した。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月30日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年6月30日 18:05-18:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年7月3日 ： ー ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年7月7日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年7月11日 8:50-9:10	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
令和7年7月12日 ： ー ：	当 庁	鍵返却（建物所有者宛送付）
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月11日

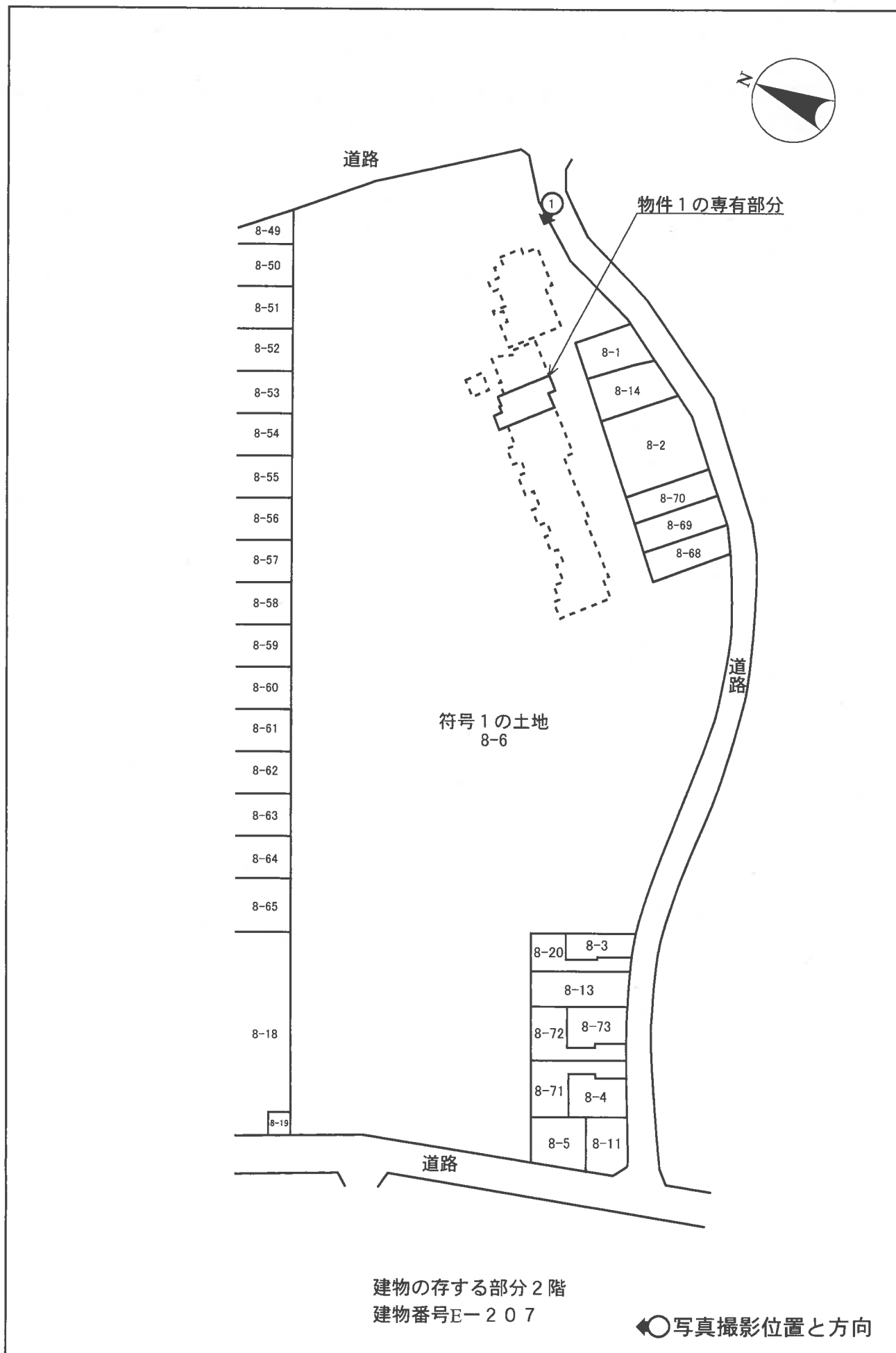
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、建物所有者から借り受けた鍵を使用し、建物内に立ち入った。

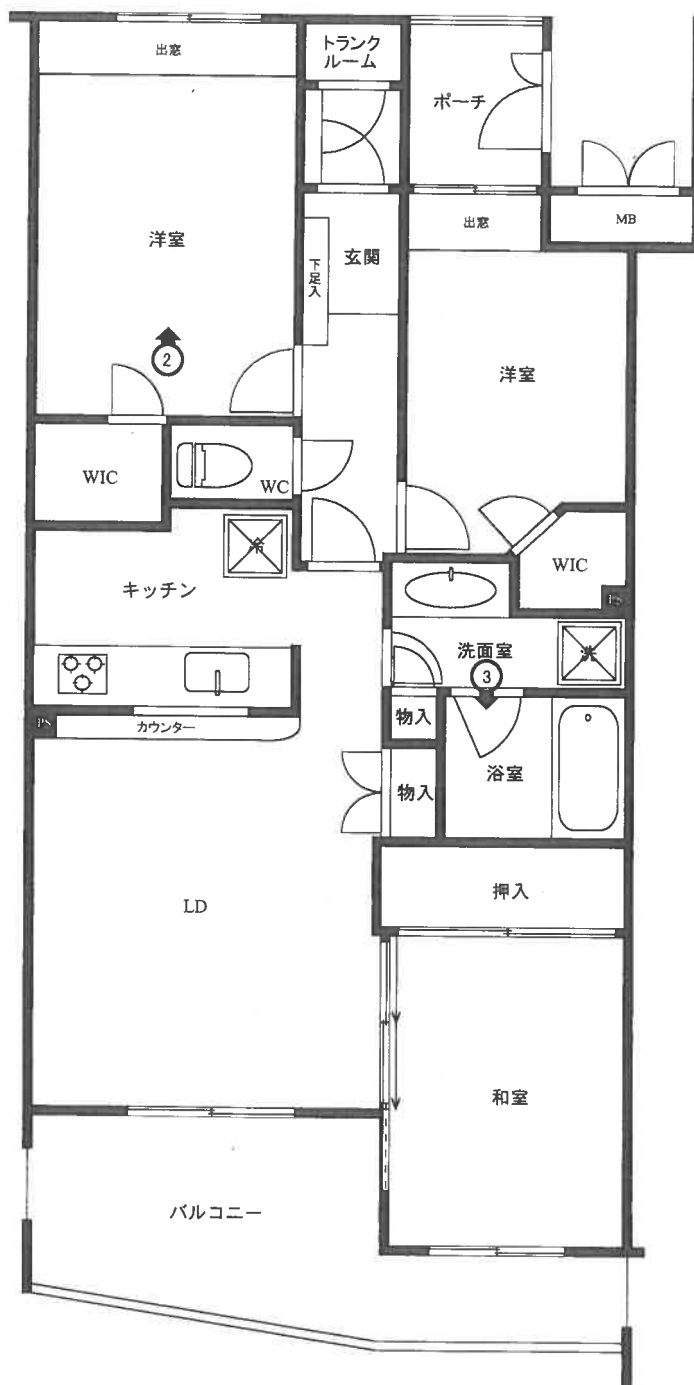
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



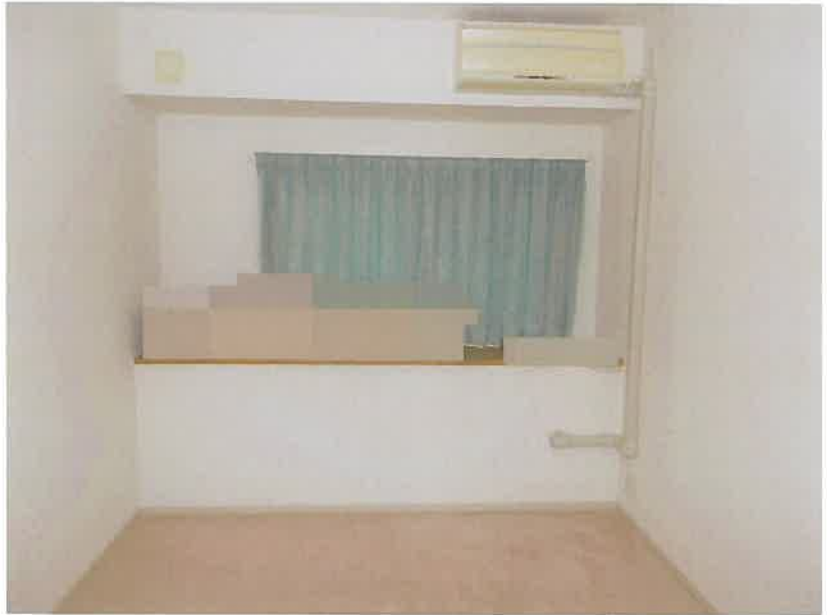


◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第107号
令和7年7月11日現地調査
令和7年7月23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

物件番号	評価額
物件 1	金 24,750,000 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
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 日野市旭が丘一丁目8番地6

建物の名称 ウインベルガーデン豊田E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭が丘一丁目8番6の5の207

建物の名称 E-207

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 71.30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 日野市旭が丘一丁目8番6

地 目 宅地

地 積 14524.45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 70000分の398

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	J R中央線「豊田」駅の西方約600m（徒歩約8分）に位置する。（附属資料「位置図」参照） ※ 上記は専有部分が存するE棟のエントランスまでの距離。	
付 近 の 状 況	近隣は、分譲マンション、戸建住宅、共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局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	[北東側都道の道路端から20mを超える範囲] 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制、旭が丘一丁目東地区地区計画（住宅地区B）、宅地造成等工事規制区域、東京都景観条例、航空法
	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	[北東側都道の道路端から20mまでの範囲] 市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、旭が丘一丁目東地区地区計画（住宅地区B）、宅地造成等工事規制区域、東京都景観条例、航空法
	※ 本件土地の過半が属する用途地域は第1種低層住居専用地域。建築計画概要書には基準容積率107.43%・基準建蔽率50.74%との記載があり、第1種低層住居専用地域は全体面積の93%弱である。但し、正確なことは専門家による測量等の調査を行わなければ分からない。 ※ 航空法の準用による横田飛行場の進入表面に位置する。	

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	14,524.45㎡ 不整形 北東側間口約52m、南東側及び南側間口の合計約129m、略西側間口約50m、北東側からの奥行約200m。 建物（A～E棟）が存する宅盤面は概ね平坦であるが、地域全体の地勢が概ね南東方に緩傾斜しているため、本件土地の北東端付近には敷地内に高低差があり、主に東端から南東端付近は道路との高低差がある。 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約16～16.5m舗装都道、南東側及び南側が幅員約6m舗装市道、略西側が幅員約8m舗装市道にそれぞれ概ね等高から高く接面する三方路地。 ※ 上記道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当。	
土地の利用状況等	・ 専有部分が存する一棟の区分所有建物を含めた全5棟（A～E棟）の敷地、駐車場の敷地、歩道状空地等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	有り 有り 有り
土地の履歴等	昭和50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は建物が建ち並ぶ地域が既に形成されており、本件土地は企業のグラウンド・テニスコート、クラブハウス等の施設の敷地、社員寮の敷地、駐車場であったと推察される。その後、平成13年に本件マンションが建設され、現在に至る。	
特記事項	法務局で調査したが、本件土地の地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用した。なお、建築計画概要書に記載された敷地面積は登記地積と一致している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインベルガーデン豊田E		
建物の用途	居宅（E棟の総戸数 30戸） ※ E棟の通称名：エルダーコート		
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13年2月5日新築 約25年 約25年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 1階815.30㎡ 2階800.29㎡ 3階800.29㎡ 延床面積2,415.88㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし	
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場等	
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社	有り 委託 株式会社長谷工コミュニティ	
管理の状況	普通		
特記事項	① 専有部分が存するE棟の共用部分として共用廊下、エントランスホール等がある。また、全体の共用部分として機械式駐車場設備があり、A棟に管理人室・集会室・キッズルーム・倉庫等がある。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。		

(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階部分に位置する中間部屋 (採光は南東側、北西側の二面) ※ 専有部分は合計5棟の住宅棟から構成される「ウインベルガーデン豊田」のうち東部分に位置するE棟(エルダーコート)に存する。	
床 面 積	専 有 面 積	71.30㎡(登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室:2、和室:1、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南東側に有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼、ボード張等 フローリング、畳、カーペット、長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 床暖房リモコン、門付き専用玄関ポーチ、トランクルーム ※トランクルームは専有面積に含まれている。
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 修 繕 積 立 金 (棟) 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 13,700円 月額 4,550円 月額 3,000円 月額 4,780円 月額 26,030円 滞納額合計 381,450円 (令和7年6月30日現在) 上記は令和6年4月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金37,533円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 経年使用に伴う室内の内装の汚れ・老朽化・損傷等が認められ、特に居間・食事室のフローリングの表面の剥離部分、トイレの床の汚れ等が目立つ部分が存した。その他、和室の障子の一部が破れていた。なお、室内に私物が置かれている部分については、内装等を目視により確認できない部分が存した。 ② 所有者が不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。
---------	---

② 敷地権価格（符号 1 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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
269,000円/㎡	× 0.85	× 14,524.45㎡	× 1.00	× $\frac{398}{70,000}$	= 18,880,000円

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。

【 基準地 （ 日野－6 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 253,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{95} = 269,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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 ＋4% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地 域 格 差：基準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。

- ・ 三方路地 ＋4%
 - ・ 規模及び形状等 －20%
 - ・ 一部に2中専60/200の地域を含む ＋2%
 - ※ 1 低専50/100の地域を標準とした場合
- 相乗積 $(1.04 \times 0.80 \times 1.02 \div 0.85)$

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、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
11,450,000円	18,880,000円	×1.10	×1.00	×1.00	= 33,360,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記1.①.エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1.②.カ

ウ 価 格 補 正 ： 周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望価格等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

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 （中間部屋）

その他補正 ： 1.00 （必要なし）

相 乗 積 ： $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正 ： 必要なし。

II 収益価格の試算（DCF法による）

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、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年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の正味純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,891,752円 (15.66%)	1,364,940円	7.0%	18,914,169円	0.8232	15,570,144円 (84.34%)	18,461,896円 =18,460,000円 (100%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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 正味復帰価格の現価：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ある。

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。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約44.7%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると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ことを考慮し、類似地域における同等の立地条件を有する同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	33,360,000円
② 収 益 価 格	18,460,000円
③ 調整後の価格	31,900,000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 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 カ
31,900,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 24,750,000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 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た修正を行った。

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想滞納相当額を考慮した修正を行った。

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等]

【 基準地 (日野-6) 】

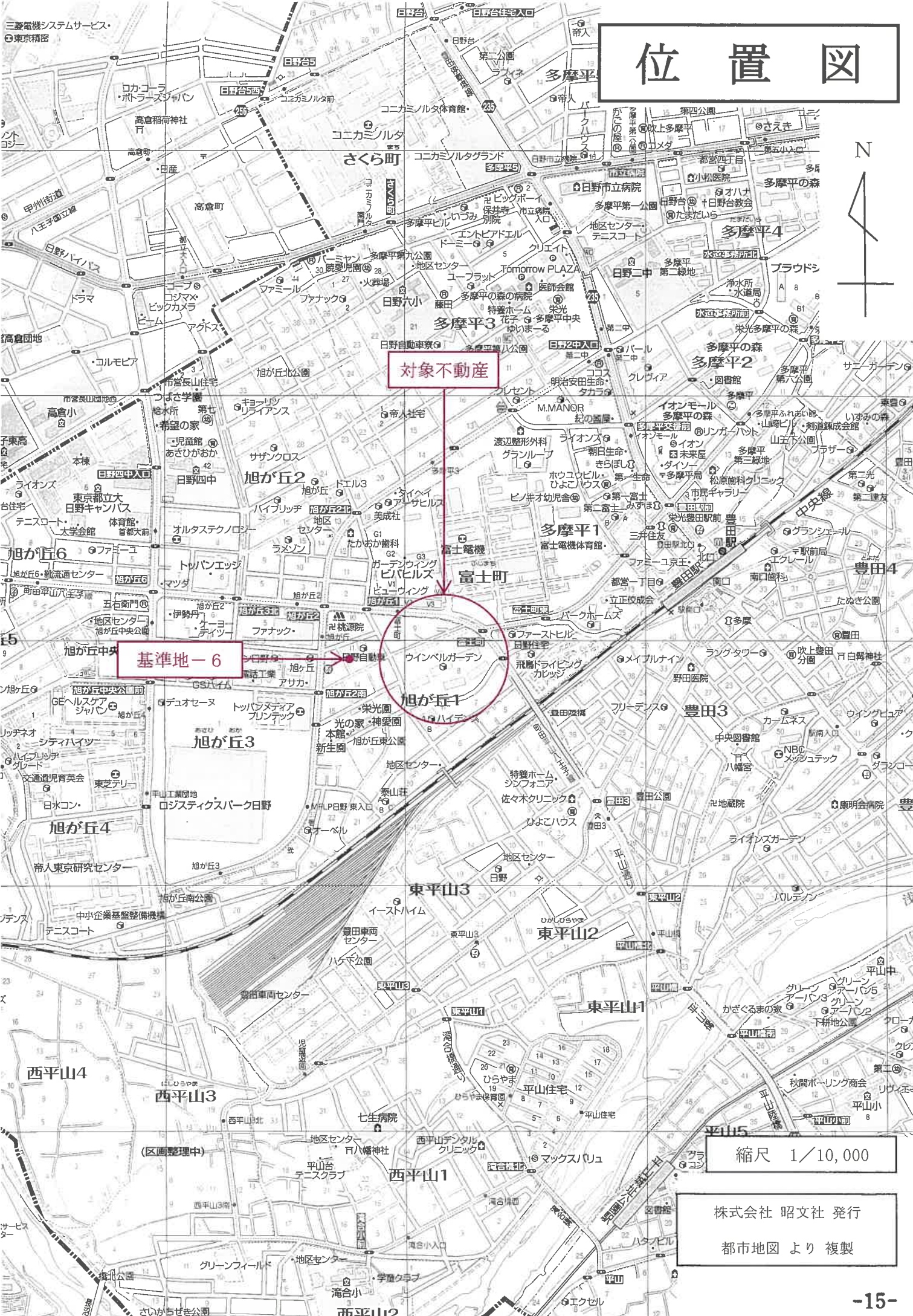
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	日野市旭が丘一丁目11番6
1㎡当たりの価格	253,000円/㎡
地 積	106㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「豊田」駅 940m
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

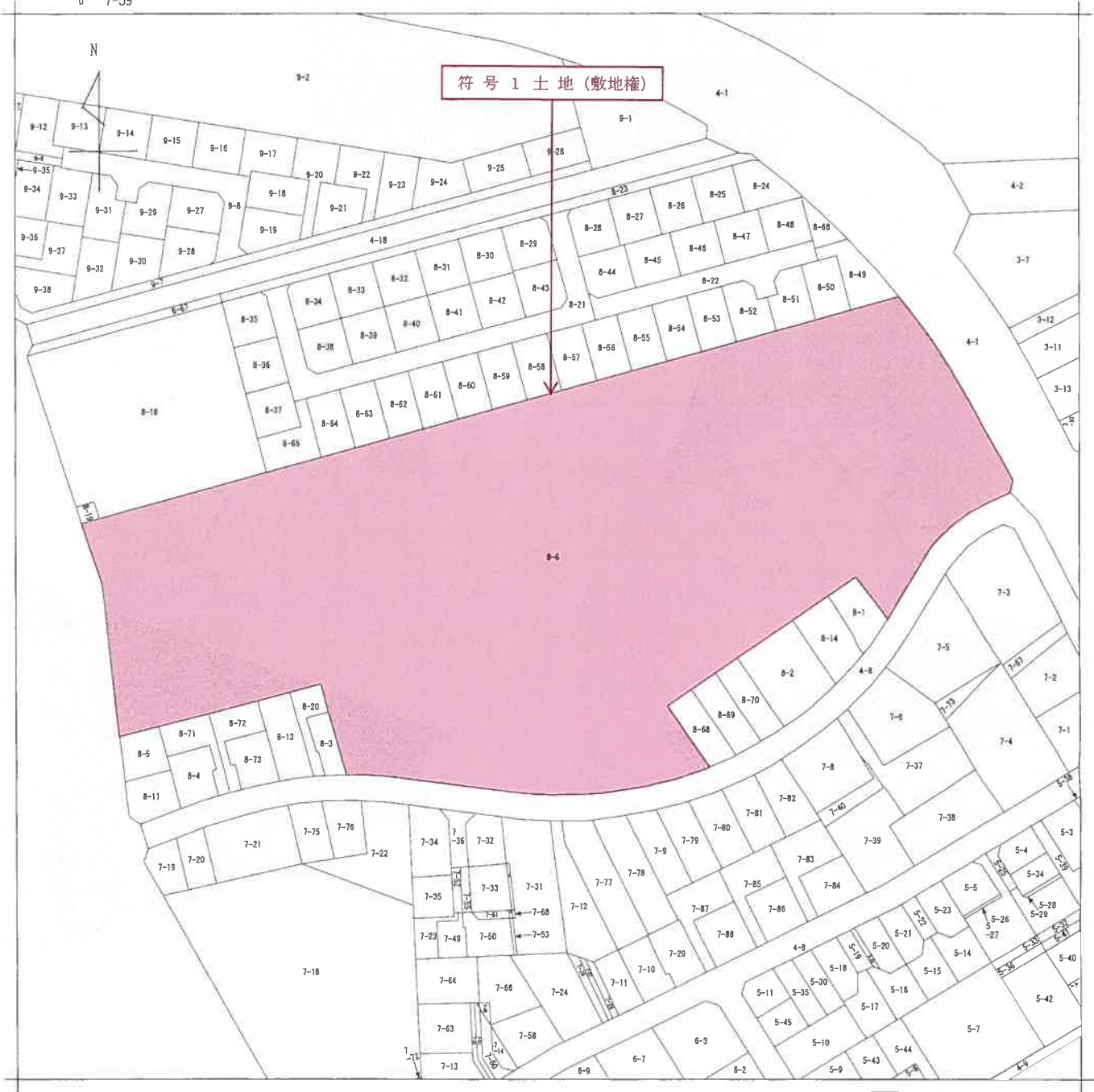
基準地-6

旭が丘1

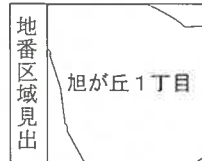
縮尺 1/10,000

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	所在	日野市旭が丘一丁目			地番	8番6		
出力縮尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月14日			備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

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7月3日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：33-4
(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成13年2月15日

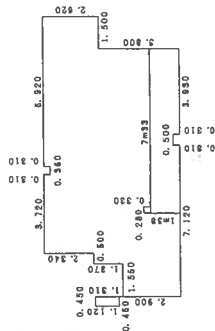
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15416-1

各階平面図



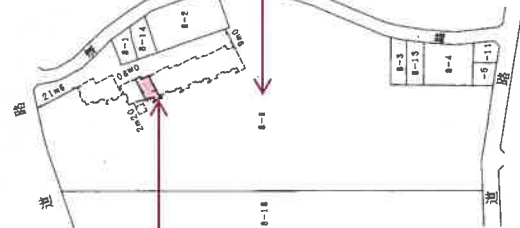
求積表

0.310 x 6.920	=	2.145200
0.310 x 3.720	=	1.153200
2.030 x 11.000	=	22.330000
0.280 x 11.500	=	3.220000
1.120 x 10.450	=	0.504000
1.090 x 10.000	=	10.900000
2.400 x 11.550	=	27.720000
0.310 x 3.930	=	1.218300
0.310 x 7.120	=	2.207200
-(0.330 x 0.280)	=	-0.092400
合計		71.305500
床面積		71.30 m ²

家屋番号
旭が丘一丁目
8番6の5の207

建物の所在
日野市旭が丘一丁目8番地6

建物図面
各階平面図



符号1土地(敷地権)

物件1専有部分建物

建物の番号 E-207

建物の存する部分 2階

300343

縮尺
1/2500

申請人

縮尺
1/250

1月2巻(作製)

作製者

土地調査士
家屋

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成13年2月15日登記