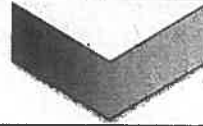


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

令和6年（ケ）第440号③

注 意 書

売却対象物件は、物件7のみです。現況調査報告書には物件8～14に関する記載もありますが、今回の入札ではこれらの物件は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 13 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫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 1 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7	1,720,000 1,376,000		344,000	64,439	0



物 件 目 録

7 所 在 東京都大島町野増字大宮上手
地 番 28番1
地 目 雑種地
地 積 4502平方メートル
(現況)
地 目 山林一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 4 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号 7】

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 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

本件土地の林道部分 (約 912.13 平方メートル) につき、東京都が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その他の部分を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

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

7 所 在 東京都大島町野増字大宮上手
地 番 28 番 1
地 目 雑種地
地 積 4502 平方メートル
(現況)
地 目 山林一部公衆用道路



令和6年(ケ)第440号-3
令和6年11月21日受理
令和7年2月3日提出
(評価人：石原伸彦)

現況調査報告書

(物件番号7～14)

東京地方裁判所

執行官 西川 博 眞

(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

7 所 在 東京都大島町野増字大宮上手
地 番 28番1
地 目 雑種地
地 積 4502平方メートル

所有者 株式会社足立建設

8 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 639番318
地 目 山林
地 積 296平方メートル

所有者 A

9 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 639番562
地 目 山林
地 積 295平方メートル

所有者 A

10 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 639番563
地 目 山林
地 積 247平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 1 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 6 3 9 番 6 5 4
地 目 山林
地 積 1 9 0 平方メートル
所有者 A

1 2 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 6 3 9 番 6 6 2
地 目 山林
地 積 1 9 3 平方メートル
所有者 A

1 3 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ
地 番 6 3 9 番 6 6 3
地 目 山林
地 積 2 1 6 平方メートル
所有者 A

1 4 所 在 東京都大島町野増字大宮
地 番 1 4 6 番
地 目 山林
地 積 6 7 5 平方メートル
所有者 A

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地見取図林道部分 (9 1 2. 1 3 m ²)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 東京都	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (東京都大島支庁担当者) ☒ A (所有会社代表者)) の陳述／ ☒ 提出文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成2年8月30日	
最初の契約等	契約日	平成2年8月30日	
	期間	平成2年8月30日から ☒ 平成27年8月29日まで 25年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年8月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり				
住 居 表 示		東京都大島町野増字エンシュウアイノウ639番318 (登記簿上の所在地)				
土 地		物件 8				
現 況 地 目		☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林(物件 8) ☐				
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 ☒ 土地見取図のとおり				
占 有 者 及 び 占 有 状 況		☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 事 項		本件土地は、雑木等が繁茂した山林であった。 なお、本件土地が西側で接面している地番639番781の土地(東京都所有の山林)は、道路区域(都道)となっているが、639番781の土地の現況も山林部分と思われた。				
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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)				
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、「■」の箇所記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都大島町野増字エンシュウアイノウ639番562，639番563 (登記簿上の所在地)					
土地	物件9，10					
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☒ 山林（物件9，10） ☐					
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 ☒ 土地見取図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他事項	本件土地には，主に背丈以上の雑草が繁茂していたが，雑木等も見受けられたことから山林と認めた。 本件土地は，北側及び東側の道路に接面していたが，北側は現況公衆用道路（町道）となっており，通行は可能であったが，東側の道路は雑草等が繁茂しており，道路形態はなかった。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所支部令和年（　）第　号 保管開始日令和年月日					
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）					
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、「■」の箇所記載のとおり

(7 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都大島町野増字エンシュウアイノウ639番662，639番663 (登記簿上の所在地)					
土地	物件12，13					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件12，13） ☐					
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 ☒ 土地見取図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他事項	本件土地及びその周辺は，雑草や雑木が繁茂している状態であり，明確な境界や範囲は判別できなかった。 本件土地へ行くための地番639番685と地番639番648の間の丁字路入口部分の道路には，ベンチや鶏小屋，畑などがあり，通行を妨げて道路を塞ぐ状況となっていた。 また，接面している道路も雑木等によりほとんど道路形態はなかった。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
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）					
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、「■」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都大島町野増字大宮146番 (登記簿上の所在地)				
土地	物件14				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件14) ☐ ☐				
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 ☒ 土地見取図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項	公図上本件土地は、北側と南側の里道に接面しているが、北側里道は山道で、道にも雑草雑木が繁茂し、倒木等もある状態で、通るのがやっとの状況であり、ほとんど道路形態はなかった。南側道路は幅約2.6m～2.7mのコンクリート舗装された道路 (町道) であったが、道路は切り通しのような状況で、本件土地は道路よりも数メートル高くなっていた。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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)				
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 (所有会社代表者兼所有者)	1. 物件7の土地は、私が代表者を務めている株式会社足立建設の所有土地で、物件8～物件14の土地は、私個人の所有土地です。 2. 物件7の土地は、以前近くの林道工事があった際、工事用の機材や資材を置いていましたが、現在は工事も終わり何も置いていません。 物件7の土地に接している林道から、他人が本件土地内に立ち入ったり、ゴミなどを投げ込まれるので、一部フェンスを設置しています。 物件7の土地の中には林道が通っていますが、林道に関しては無償で貸すことになっています。期限等の詳しいことはわかりません。 3. 物件8～物件14の土地については、概ねの場所はわかりますが、詳しい位置や範囲等はよくわかりません。正確な位置や範囲は、公図のとおりだと思います。 各土地を購入した当時、どこにあるのか探しに行きましたが、結局どこにあるのかわからないまま、それ以後は行っていないので、現在、本件土地及びその周辺がどのようなになっているのかわかりません。たぶん、いずれの土地とも、山林のような状態だと思います。 本件各土地は、他人に貸したり使用させたりはしていませんが、勝手に使用されているかもしれません。 (令和6年12月13日面接聴取)
■ B (東京都大島支庁産業課)	1. 物件7の土地の林道部分については、提出した回答書のとおり、平成2年8月30日から25年間無償で借りることになっていました。 その後も、そのまま無償で借りていますが、期限等は決められていません。 (令和7年1月28日電話聴取) 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

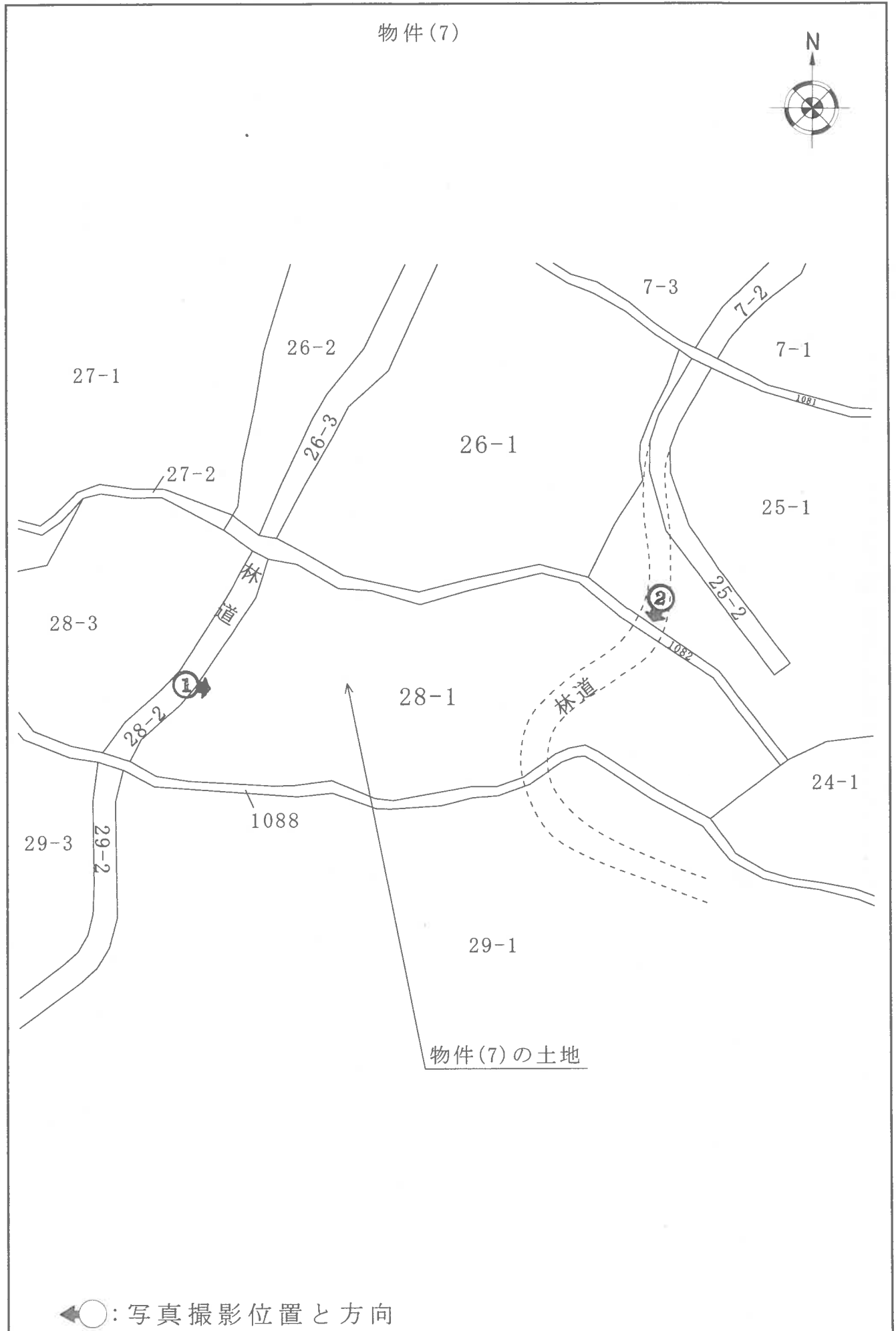
1. 本件各土地の位置関係、形状等は、土地見取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件各土地の状況等は、次のとおりであった。
 - ① 物件7の土地は、西側林道に接面しており、一部フェンスが設置されていた。本件土地西側で接面している林道を進むと、本件土地中央付近のやや東寄りを横切る林道へと続いていた。
 物件7の土地の西側部分には平坦地もあったが周辺及び中央付近より東側は斜面地に雑木等の繁茂した山林状態であった。平坦な土地部分は山を切り崩して平坦にしているものと思われ、切り崩した部分は急斜面となっていた。
 物件7の土地は、公図上、北側及び南側の里道（町道）にも接面しているが、谷筋や尾根筋の道と思われ、現況は道路形態もなかった。
 - ② 物件8の土地も、雑木林となっている山林状態であった。なお、本件土地が西側で接面している地番639番781の土地（東京都所有の山林）は、道路区域となっているが、639番781の土地の現況も山林部分であり、直接現況公衆用道路部分には接していないと思われた。
 - ③ 物件9、10の土地は主に背丈以上の雑草が繁茂しており、雑木等も見受けられたことから山林と認めた。
 物件9の土地は、北側の現況公衆用道路（町道）に接面していたが、物件9、10の土地の東側の接面道路は、雑草等が繁茂しており道路形態はなかった。
 - ④ 物件11及び物件12、13の土地は、接面している道路も雑草や雑木に覆われており、ほぼ道路形態もなかった。各土地及びその周辺は雑木林状態で、土地内の形状等も判別出来ないような状況であったが、物件12、13の土地は南西側に低くなっている傾斜地と思われた。
 なお、物件11～13の土地へ行くための地番639番685と地番639番648の間の丁字路入口部分の道路には、ベンチや鶏小屋、畑などがあり、通行を妨げて道路を塞ぐ状況となっていた。
 - ⑤ 物件14の土地も雑木林の山林状態であった。
 本件土地は、北側と南側の道に接面しているが、北側の道は山道で、道にも雑草雑木が繁茂し、倒木等もある状態であり、通るのがやっとの状況であった。南側道路は幅約2.6m～2.7mのコンクリート舗装された道路（町道）であったが、道路は切り通しのような状況で、本件土地は道路よりも数メートル高くなっていた。
3. 本件各土地は、いずれの土地とも、概ねの位置は判別出来たものの、明確な境界や範囲は判別できなかった。土地内の形状についても雑木林のため見通すことができず、土地内の状況はほとんど不明であった。
4. 物件7の公衆用道路（林道）部分以外においては、いずれの土地とも、所有者以外の第三者が占有している状況もないことから、物件7の公衆用道路（林道）以外は所有者占有と認めた。
 物件7の公衆用道路（林道）部分については、関係人の陳述及び東京都（大島支庁）から提出された回答書等から、4枚目記載のとおり、その占有権原は東京都の使用借権と認められた。

以 上

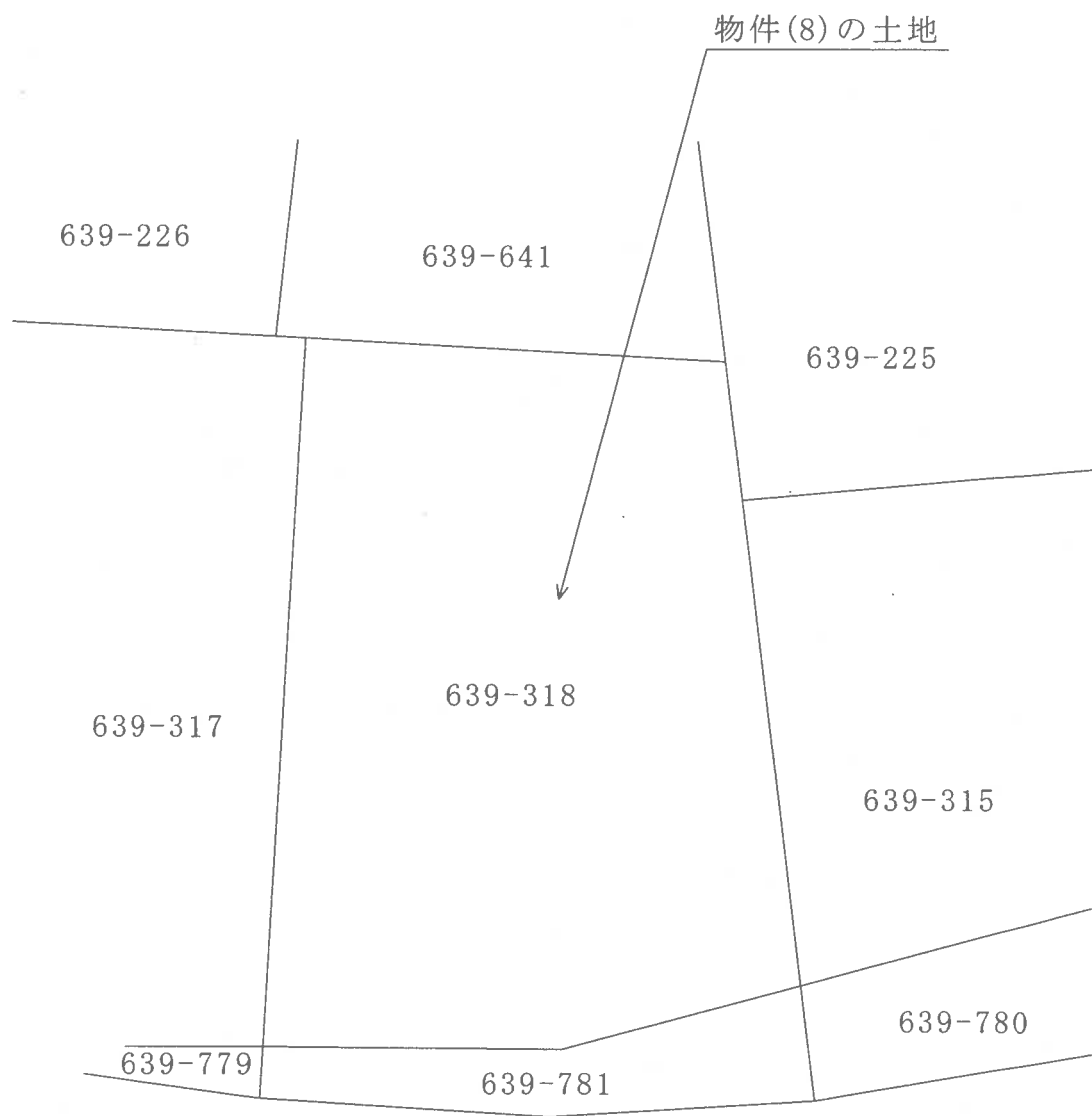
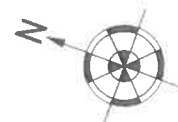
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月26日	東京法務局世田谷出張所	土地登記事項証明書, 公図, 地積測量図の交付申請
令和6年12月3日	当庁(郵便)	所有者に照会書送付
令和6年12月3日 13:00-13:45	物件7所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影
令和6年12月9日	当庁(郵便)	東京都大島支庁に照会書送付
令和6年12月13日 14:55-15:15(物件7) 15:35-15:58(物件14)	物件7, 14所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 物件計測, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 所有者から聴取(物件4などの調査場所において)
令和6年12月14日 9:05-9:40(物件8) 9:45-9:55(物件9, 10) 10:05-10:45(物件11~13)	物件8~13	物件確認, 物件調査, 占有調査, 物件計測, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行
令和7年1月28日 9:48-9:50	当庁(電話)	東京都大島支庁担当者から聴取
(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して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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6年12月13日 令和6年12月14日 物件計測, 図面作成のため, 作図補助者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり。



物件(8)

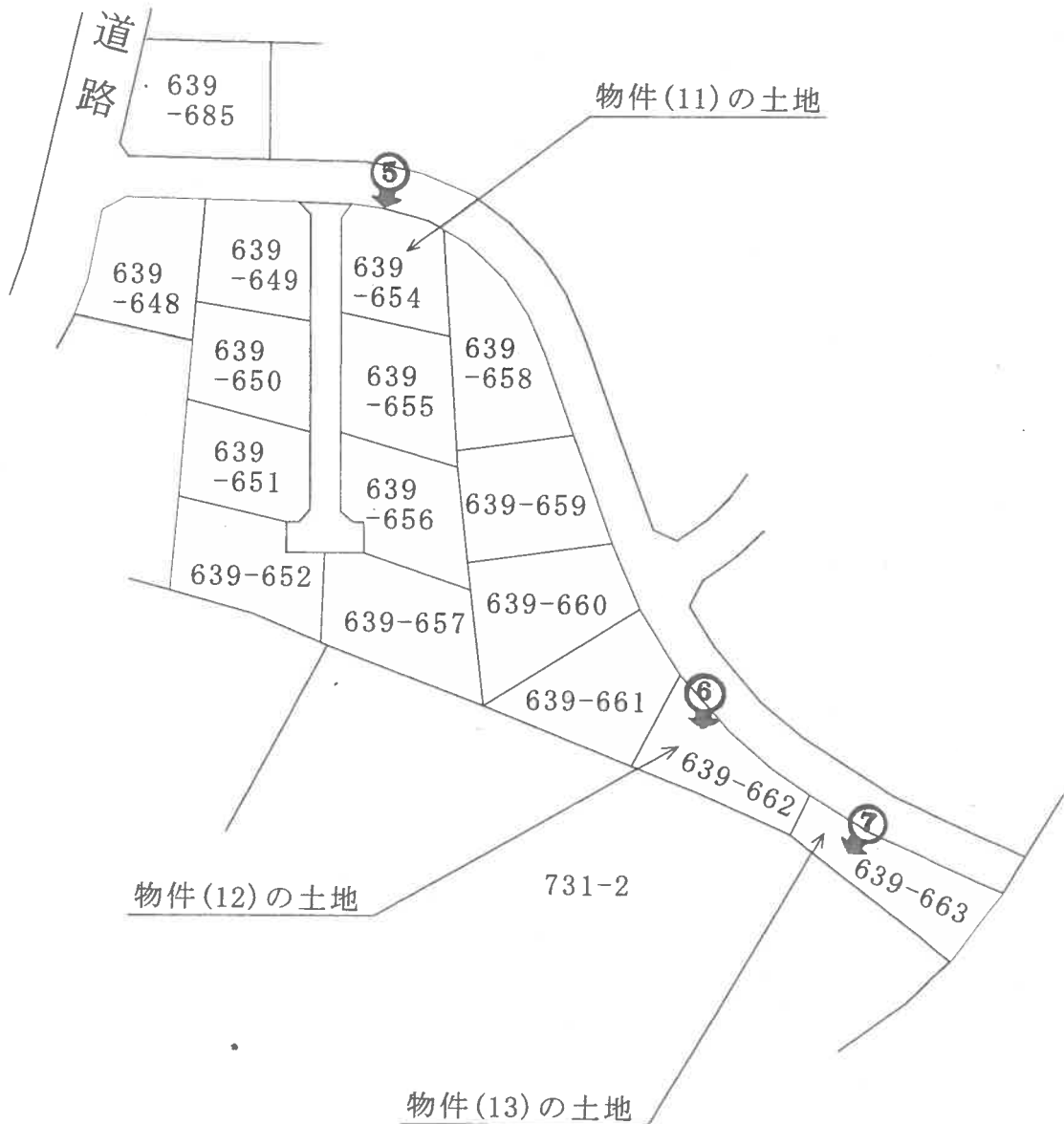


道 路

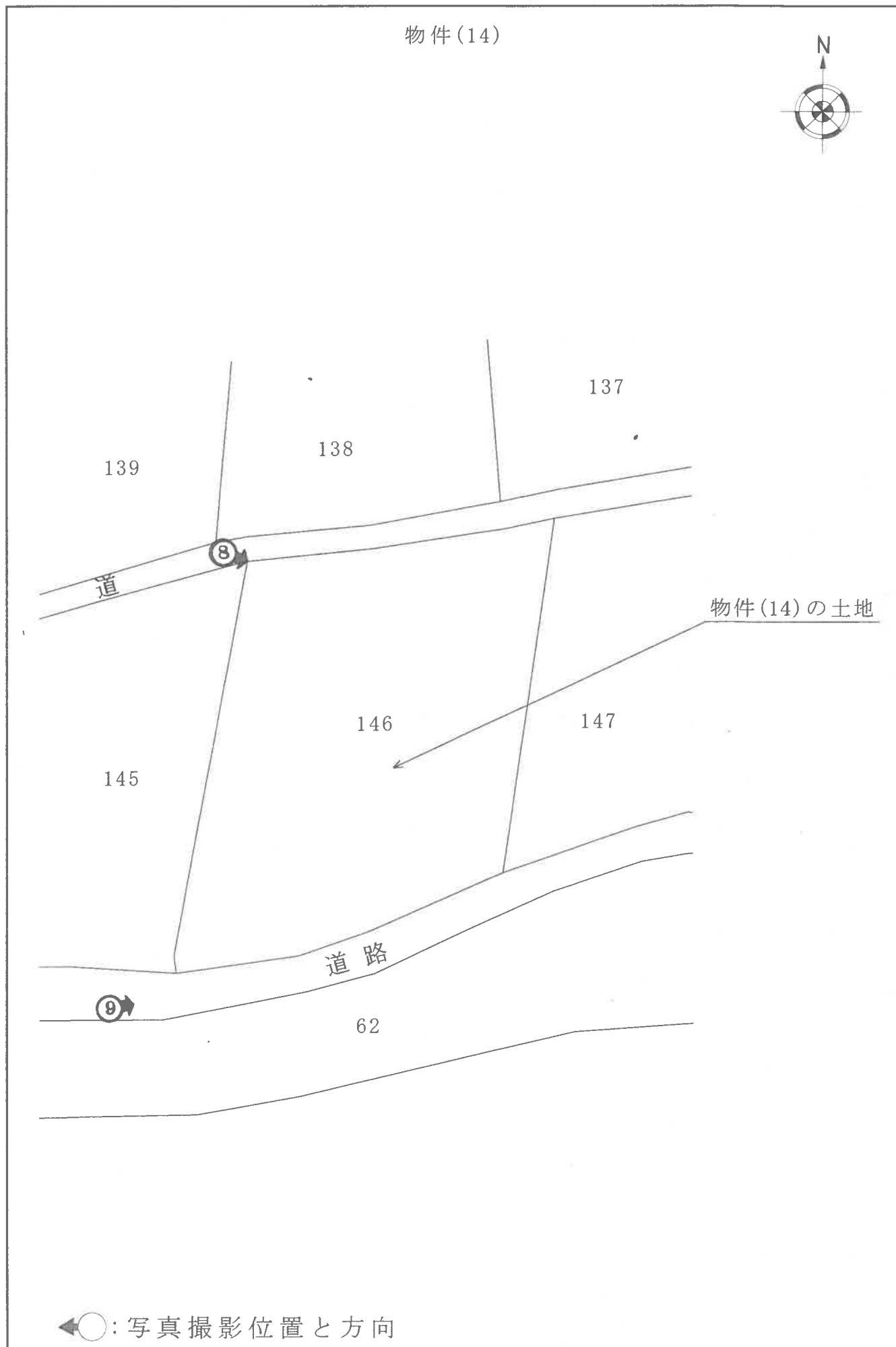
←○: 写真撮影位置と方向



物件(11、12、13)



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



求 意 見 書

石原 伸彦 殿

令和 7年10月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知・保

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年11月4日

評価人

石原 伸彦



物 件 目 録

7	所	在	東京都大島町野増字大宮上手
	地	番	28番1
	地	目	雑種地
	地	積	4502平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第440号-3
令和6年12月13日 現地調査
令和7年 3月 7日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 7	金 2,150,000 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の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 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
7	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施 地 目：山林一部公衆用道路
番号	特 記 事 項		
7	本件土地は、建築基準法の道路に接面していない。		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

所有者 株式会社足立建設

5 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ636番地1

家屋 番号 636番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 196.00平方メートル

所有者 株式会社足立建設

6 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ636番地1

家屋 番号 636番1の2

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 76.18平方メートル

所有者 株式会社足立建設

7 所 在 東京都大島町野増字大宮上手

地 番 28番1

地 目 雑種地

地 積 4502平方メートル

所有者 株式会社足立建設

8 所 在 東京都大島町野増字エンシュウアイノウ

地 番 639番318

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7）

位 置 ・ 交 通	東海汽船「元町港」の南東方約 4.2 km（道路距離，以下同じ），大島バス「野増」停留所の東方約 1.6 km（徒歩約 20 分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	雑木林が広がる自然林地域。	
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	非線引都市計画区域 定めなし 70%（指定） 200%（指定） なし 富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域 （特記事項参照）， 地域森林計画の対象森林区域， 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4,502 m ² 不整形 間口約 54m，奥行最大約 125m 南西側の一部はほぼ平坦（山を切り崩して平坦にしたものと思われる），本件土地内の林道は北傾斜，その他の部分は高さ 30m（目測）程度山林である。 特になし
接面道路の状況等	西側で現況幅員約 3.7mの舗装林道（建築基準法の道路に該当しない）より 0～約 4m低く接面する中間画地。なお，当該林道を進んでいくと，本件土地中央付近のやや東寄りを横切る現況幅員約 3.2～4.8mの舗装林道（建築基準法の道路に該当しない，位置は附属資料「土地見取図」参照）に続いている。なお，北側及び南側で町道（建築基準法の道路に該当しない）に接面しているが，現況は道路形態がない。	
土地の利用状況等	林道部分は東京都が占有し，公衆用道路として使用している。その占有状況は5頁<林道の占有者等の状況一覧>のとおり。その他の部分は土地所有者が山林の状態で占有している。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし なし なし ※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。 「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。 「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
特記事項	<自然公園法による規制について> ・本件土地は自然公園法による国立公園の第3種特別地域内にあり、建築物や工作物等の新改増築等に当たっては、東京都知事あるいは環境大臣の許可を要する。東京都大島支庁土木課によれば、許可しない土地及び許可基準の主なものは次のとおりである。 （許可しない土地） ・公園事業道路（大島一周道路）から20m、その他の道路から5m以上離れていない土地 （許可基準の主なもの） ・高さ13m以下（分譲地内では2階建10m以下） ・建築面積2,000㎡以下 ・敷地面積1,000㎡以上（分譲地に限っての制限） ・建蔽率20%以下 ・屋根は勾配がついたものに限る ・色は周辺景色と調和する色	

〈林道の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間
土地見取図の点線部分 912.13㎡	所有者	東京都	H2.8.30	H27.8.30 ↓ 定めなし
占有権原は使用借権、東京都が林道事業を行うため、無償で土地使用承諾を受けている。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件7）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		
7	3,050	× 0.32	× 4,502	= 4,390,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

- 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、近隣地域において、土地の概況（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基 準 地 大島－3

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 6,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/220 = 3,050 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件（中心市街地への接近性）、環境条件で優ると判定した。

- イ 個 別 格 差：減価要因として、林道敷を含むこと、一部の平坦地部分及び林道部分以外は山林であることを考慮し、－68%（0.32）と判定した。

- ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円)
7	4,390,000		× 0.7	× 0.7	= 2,150,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：林道沿いの山林であること及び島しょ地域に所在しているため需要者が限定的となることによる、市場性の減退を考慮した修正を行った。

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（大島－3）

所 在：大島町野増 107 番

価 格：6,700 円／㎡

位 置：大島バス「野増」停留所の南方道路距離約 160m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：297 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 4.1m 町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%，容積率 200%），
用途地域の定めなし

地域の概要：小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

法 14 条地図写

土地見取図

以 上

令和 7 年 3 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦

位置図

N

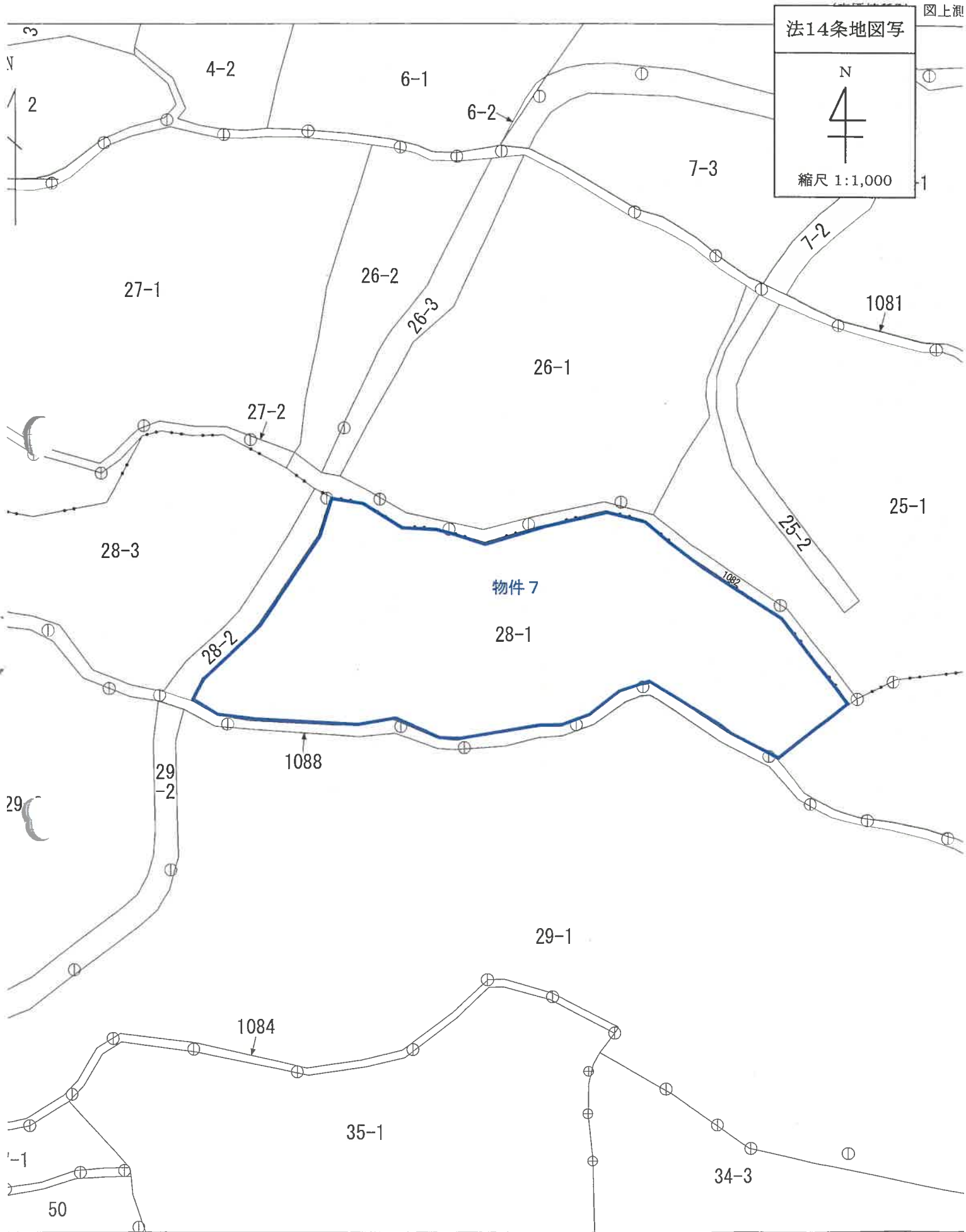


縮尺 1:25,000



出典：国土地理院発行2.5万分の1地形図

9-2



(座標値種別：図上測定)

野増字
地番区

(土地見取図)

