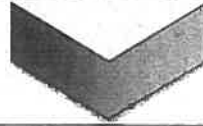


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

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）
17～21	1,310,000 1,048,000	一括	262,000	29,107	0
17	380,000				
18	250,000				
19	10,000				
20	10,000				
21	660,000				



物件目録

- 17 所在地 東京都大島町野増字ツワイ
地番 791番9
地目 山林
地積 709平方メートル

(現況)

- | | | |
|------|---|--------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 18 所 | 在 | 東京都大島町野増字ツワイ |
| 地 | 番 | 791番10 |
| 地 | 目 | 山林 |
| 地 | 積 | 298平方メートル |

- 19 所在地 東京都大島町野増字ツワイ
地番 791番62
地目 公衆用道路
地積 83平方メートル

- | | | |
|----|-----|--------------|
| 20 | 所 在 | 東京都大島町野増字ツワイ |
| | 地 番 | 791番79 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 26平方メートル |

- 21 所 在 東京都大島町野増字ツワイ791番地9
家屋 番号 791番9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ・瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.61平方メートル
2階 36.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積 1階 22.00平方メートル
2階 22.00平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



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17～21】

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17～21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号21】

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掲載されています。



物 件 目 録

17 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791 番 9
 地 目 山林
 地 積 709 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791 番 10
 地 目 山林
 地 積 298 平方メートル

19 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791 番 62
 地 目 公衆用道路
 地 積 83 平方メートル

20 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791 番 79
 地 目 公衆用道路
 地 積 26 平方メートル

21 所 在 東京都大島町野増字ツワイ 791 番地 9
 家屋 番号 791 番 9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ・瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.61平方メートル
2階 36.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積 1階 22.00平方メートル
2階 22.00平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



令和6年(ケ)第440号-5
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17～21)

東京地方裁判所

執行官 西川博真

(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

17 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
地 番 791 番 9
地 目 山林
地 積 709 平方メートル
所有者 A

18 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
地 番 791 番 10
地 目 山林
地 積 298 平方メートル
所有者 A

19 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
地 番 791 番 62
地 目 公衆用道路
地 積 83 平方メートル
所有者 A

20 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
地 番 791 番 79
地 目 公衆用道路
地 積 26 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

21 所 在 東京都大島町野増字ツワイ791番地9

家屋 番号 791番9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ・瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.61平方メートル
2階 36.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積 1階 22.00平方メートル
2階 22.00平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 本件各土地建物は、私が所有している不動産です。以前は、本件建物に私が住んでいましたが、雨漏り等が酷いので、5年くらい前から本件建物には住んでいません。 2. 本件建物の屋根が台風によって壊され、雨漏りするようになったので、修理しようと足場を組んで工事の準備をしていました。保険金が出ましたが債務の返済に充てられ、また、債権者から勝手に修理をしてはならないと言われ、お金もないので工事を中断したままになっています。 雨漏りによって、天井や床が腐蝕している箇所があり、特にリビングの天井には穴が空いています。 3. 本件建物内では猫を1匹飼っています。 4. 本件建物の西側には、前の所有者が造ったプールがあります。水が漏れていたのを修理はしましたが、コンクリート製の蓋を外さなければならぬのと、長期間使用していないので、実際の使用は難しいと思います。 5. 附属建物は、物置として使用しています。 (令和6年12月13日面接聴取) 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

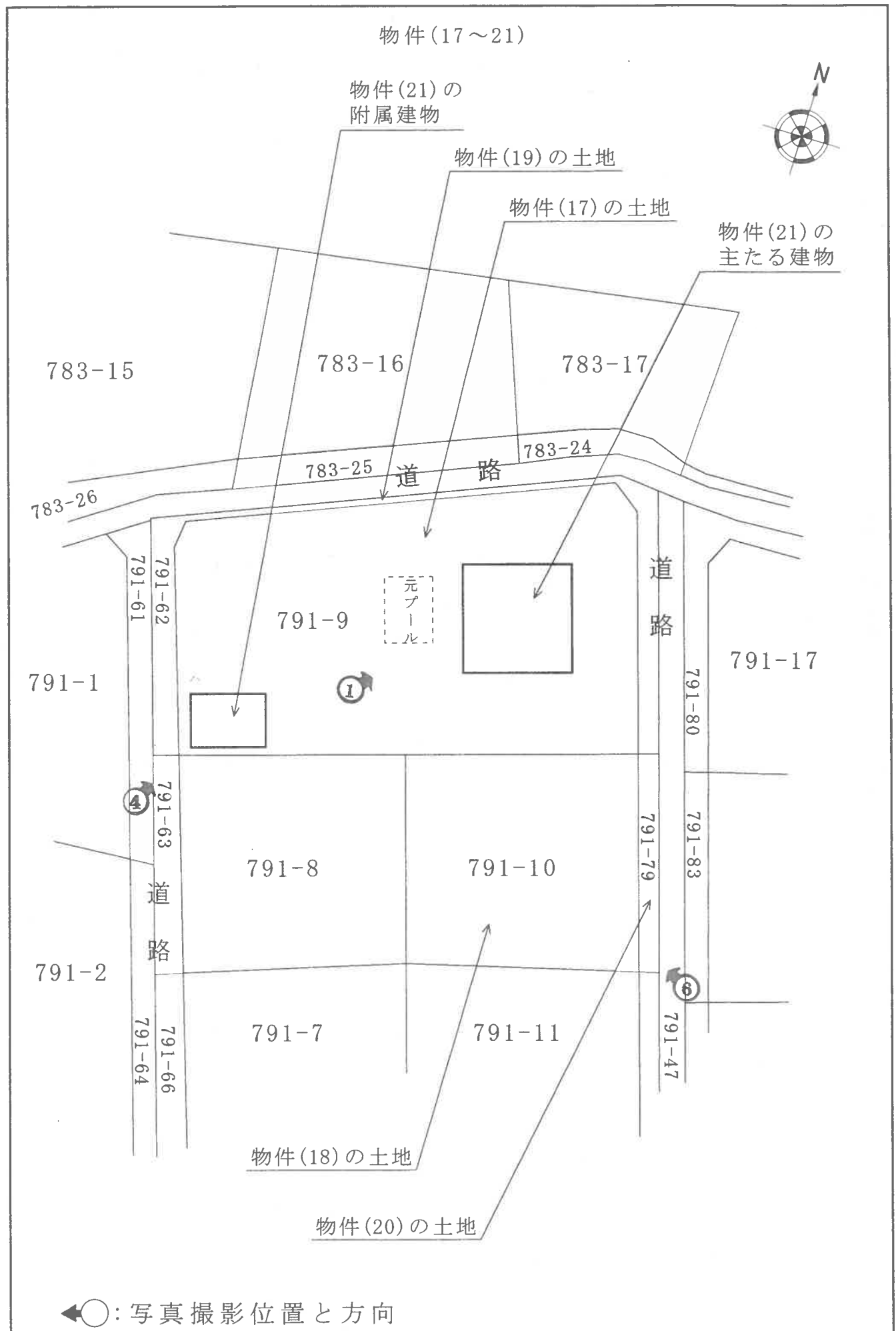
1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件17の土地上に、物件21の建物（本件主たる建物及び附属建物）が建てられており、物件17の土地は、本件建物敷地（宅地）として利用されていた。
物件18の土地も区画された宅地のようで平坦な土地と思われるが、雑草や雑木が繁茂している山林状態であった。
3. 物件17の土地は、北西側（町道：幅約4m）、北東側（私道：幅約5.1m）、南西側（私道：幅約4m）のコンクリート舗装された現況公衆用道路（道路の一部は物件19の土地）に接面しており、物件18の土地は、北東側（私道：幅約5.1m）のコンクリート舗装された現況公衆用道路（道路の一部は物件20の土地）に、それぞれ接面していた。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件主たる建物周囲には、足場が組まれていた。本件主たる建物の西側にはコンクリート製の元プールがあるとのことであったが、上部にコンクリート製の蓋がされており、内部は確認できなかった。
 - ② 本件主たる建物には、氏名等を表示した表札はなかったが、玄関脇の郵便受けには所有者Aの氏名が表示されており、郵便受け内には所有者宛の郵便物があつた。
 - ③ 本件建物の立入調査には所有者が立ち会い、所有者から「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件主たる建物内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されている状況が窺えたが、所有者は現在本件建物を使用していないとのことであった。なお、1階リビング天井は破れており、2階天井や床にも漏水の跡があり、屋根やベランダ等も強い風雨による損傷が見受けられた。
 - ⑤ 附属建物は、登記上の種類は、「車庫・居宅」となっていたが、建物内に台所、浴室、トイレ等の水回り設備がないことから、現況建物の種類を「車庫・物置」と認めた。
5. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が主たる建物を居宅として、附属建物を物置として、それぞれ占有していると認められた。

以 上

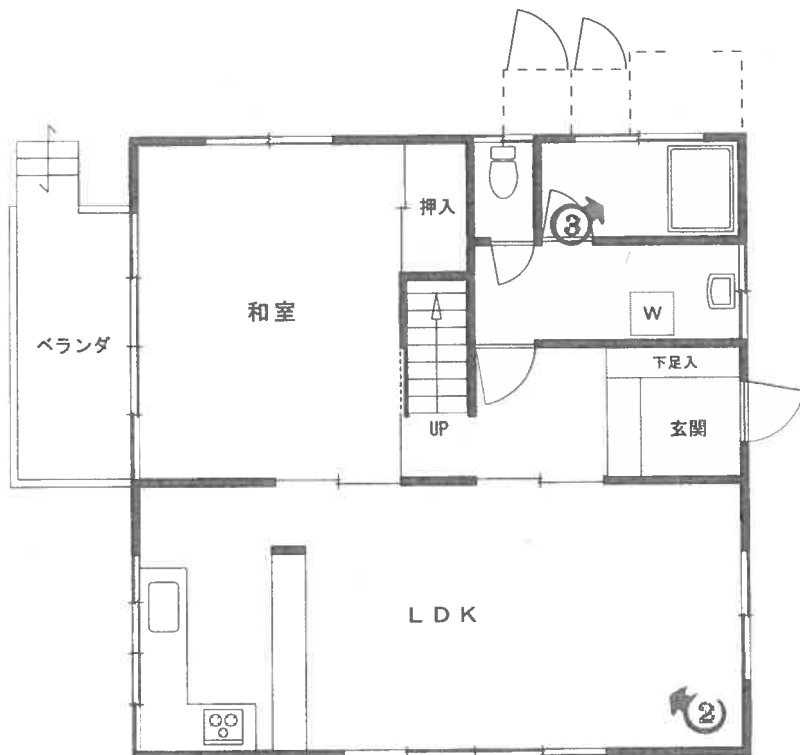
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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, 建物図面の交付申請
令和6年12月3日	当庁 (郵便)	所有者に照会書送付 ライフライン調査 (水道)
令和6年12月3日 11:10-11:25	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置
令和6年12月5日	当庁 (郵便)	大島警察署に対し援助申請書 (立会人要請) 送付
令和6年12月13日 13:18-13:42	物件所在地	物件確認, 物件調査 (立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 所有者と面接聴取
令和7年1月8日	当庁 (郵便)	大島町役場に住民票交付申請書送付
(特記事項) ■ 令和6年12月13日 目的物件は施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 物件計測, 図面作成のため, 作図補助者を同行した。 ☐ 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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

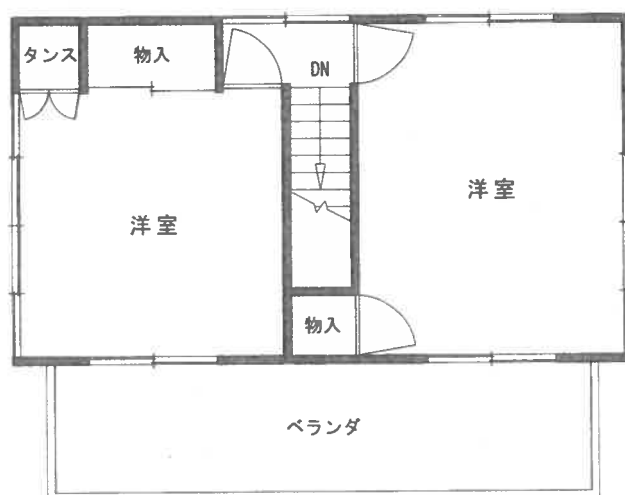
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



物件 2 1



1 階



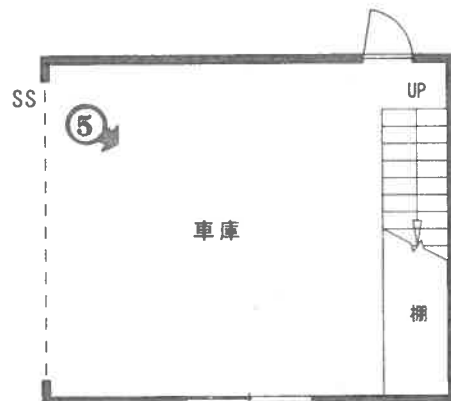
2 階

←○：写真撮影位置と方向

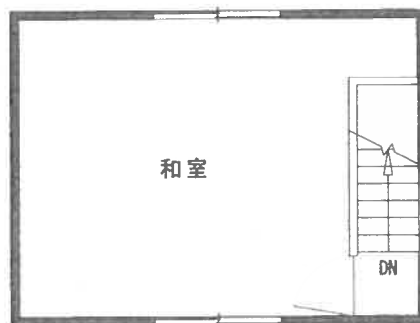


物件 2 1

附属建物



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



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 24 日

評価人

石原 伸彦



物 件 目 録

17 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791番9
 地 目 山林
 地 積 709平方メートル

18 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791番10
 地 目 山林
 地 積 298平方メートル

19 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791番62
 地 目 公衆用道路
 地 積 83平方メートル

20 所 在 東京都大島町野増字ツワイ
 地 番 791番79
 地 目 公衆用道路
 地 積 26平方メートル

21 所 在 東京都大島町野増字ツワイ791番地9
 家屋 番号 791番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ・瓦葺葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	65.61 平方メートル
	2 階	36.45 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	車庫・居宅
-----	-------

構 造	木・コンクリートブロック造スレート葺2階建
-----	-----------------------

床 面 積	1 階	22.00 平方メートル
	2 階	22.00 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第440号-10
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

一 括 価 格	
金 1,630,000円	
内 訳 価 格	
物件17（土地）	金 470,000円
物件18（土地）	金 310,000円
物件19（土地）	金 10,000円
物件20（土地）	金 10,000円
物件21（建物）	金 830,000円

- 1 一括価格は、物件17乃至21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17の内訳価格は物件21のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件21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
17	3頁物件目録記載のとおり		地目：宅地
18	3頁物件目録記載のとおり		
19	3頁物件目録記載のとおり		
20	3・4頁物件目録記載のとおり		
21	4頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施 附属建物 種類：車庫・物置
番号	特記事項		
	なし		

*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

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	150.30平方メートル
所有者	A

17 所 在 東京都大島町野増字ツワイ

地 番 791番9

地 目 山林

地 積 709平方メートル

所有者 A

18 所 在 東京都大島町野増字ツワイ

地 番 791番10

地 目 山林

地 積 298平方メートル

所有者 A

19 所 在 東京都大島町野増字ツワイ

地 番 791番62

地 目 公衆用道路

地 積 83平方メートル

所有者 A

20 所 在 東京都大島町野増字ツワイ

物 件 目 録

地 番 791番79
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

所有者 A

21 所 在 東京都大島町野増字ツワイ791番地9

家屋 番号 791番9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ・瓦葺葺2階建

床 面 積 1階 65.61平方メートル
2階 36.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積 1階 22.00平方メートル
2階 22.00平方メートル

所有者 A

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17及び18）

位 置 ・ 交 通	東海汽船「元町港」の南方約 5.2 km（道路距離，以下同じ），大島バス「清掃工場前」停留所の南東方約 1.3 km（徒歩約 16 分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	雑木林，荒地が広がる中に，一般住宅が散見される地域。	
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）， 土砂災害警戒区域， 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 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件17 709 m ² 物件18 298 m ² 合 計 1,007 m ² 不整形 北西側間口約 36m，奥行約 18～38m 緩やかな南東傾斜であるが，主である建物の西側及び南側はほぼ平坦。物件17と物件18の境界部分には 1～2m程度の高低差がある。 物件17は南東側隣地より 1～2m程度高い。
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約 4.0mの舗装町道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）より約 1m高く，北東側で現況幅員約 5.1mの舗装私道（建築基準法の道路に該当しない，特記事項参照）より 0～約 1 m高く，南西側で現況幅員約 4.0mの舗装私道（建築基準法の道路に該当しない，特記事項参照）より 0～約 1m高く接面する三方路画地。	
土地の利用状況等	物件17は物件21の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。なお，主である建物の西側に工作物があり，建物所有者によれば，前所有者が設置したコンクリート製のプールであるが，長期間使用していないので，実際の使用は難しいと思うとのことである。また，敷地内には多くの中高木が生えている。物件18は雑草や雑木が繁茂した空地である。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（特記事項参照） 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あたっては、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 <建築基準法の道路種別について> ・東京都建築指導課島しょ担当によれば、大島町が都市計画区域に指定された昭和40年1月23日（基準日）において、すでにあった道路（幅員4m以上）であれば、42条1項3号道路と判定されるということであるが、同担当が国土地理院の基準日に近い時期の空中写真で確認した限りでは、基準日において北東側私道及び南西側私道は存在していないとみられるため、建築基準法の道路に該当しないと判定されたものである。なお、同担当によれば、その他資料により上記要件を満たしていることが証明されれば、42条1項3号道路と判定される可能性はあるということであるが、その可能性は極めて低いと思われる。 <上水道について> ・大島町水道環境課で調査したところ、本件土地の南東方約140m（道路距離）の位置に大島町の本管（送配水管）が通っており、当該本管に接続する導水管（私設管）から、本件土地と南西側私道沿いの反対側の建物敷地に引き込まれている。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件19）

画地条件	地形 幅地	積状 ・長さ 勢	83 m ² コの字形の带状地 幅約0.5～2m, 長さ約75m 緩やかな南東傾斜
土地の利用状況等	物件17の土地が接面する舗装町道（建築基準法第42条1項1号に該当）及び舗装私道（建築基準法の道路に該当しない）の敷地の一部として利用されている。		
特記事項	登記地目は公衆用道路であり、課税上も非課税となっている。		

3 土地の概況及び利用状況等（物件20）

画地条件	地形 幅地	積状 ・長さ 勢	26 m ² 長方形の带状地 幅約1.5m, 長さ約17m 緩やかな南東傾斜
土地の利用状況等	物件18の土地が接面する舗装私道（建築基準法の道路に該当しない）の敷地の一部として利用されている。		
特記事項	登記地目は公衆用道路であり、課税上も非課税となっている。		

4 建物の概況及び利用状況（物件 2 1・主である建物）

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 50 年 8 月 3 日新築 約 50 年 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ・瓦棒葺 2 階建 吹付タイル等 ビニールクロス、塗り壁等 ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 システムキッチン、浴室、洗面器、トイレ等 1 階北西側及び 2 階南側にベランダあり
床面積(現況)	1 階 65.61 m ² 2 階 36.45 m ² 延 102.06 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3 L D K
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	建物所有者が占有し、居宅として使用している。	

特 記 事 項	〈建築確認について〉 ・東京都建築指導課において、本件建物の建築確認の記録は確認できなかった。 〈保守管理の状態について〉 ・2階南西面及び北東面の外壁モルタルは大きく剥がれ落ちており、木製下地が露出し、その下地も損傷している。 ・建物所有者によれば、5年ぐらい前の台風で屋根と外壁が損傷し、雨漏りするようになったので、修繕工事を行うために足場を組んだが、工事は実施していないとのことである。足場はそのまま放置されている。 ・外壁は、全体的に汚れが目立っている。 ・内装、設備ともに老朽化しており、1階LDの天井が損傷し大きな穴が開いている（附属資料「損傷個所の写真」参照）。また、1階トイレは、床が大きく抜けているほか、便器の内側はひどく汚れている。 ・建物所有者によれば、雨漏りがひどいので5年ぐらい前から本件建物に住んでいないが、屋内で猫を1匹飼育しているとのことである。
---------	---

5 建物の概況及び利用状況（物件21・附属建物）

区 分	附属建物	
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 年月日不詳新築 約 37 年 約 3 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・コンクリートブロック造スレート葺2階建 羽目板，吹付タイル等 塗装仕上，板張り等 板張り，ビニールクロス等 塗床，畳等 照明等 特になし
床面積（現況）	1 階 22.00 m ² 2 階 22.00 m ² 延 44.00 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫・物置 1 階：車庫 2 階：和室 1 室
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る（内外装ともにやや老朽化しており，外壁の一部に損傷がみられる。）	
建物の利用状況	建物所有者が占有し，物置として使用している。	
特 記 事 項	<建築確認について> ・東京都建築指導課において，本件建物の建築確認の記録は確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件17及び18（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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
17	3,900	× 0.67	× 709	× 0.70	= 1,300,000
18	3,900	× 0.67	× 298	× 0.70	= 550,000

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

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $6,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/172 = 3,900 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

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、行政的条件（本件土地が国立公園の第3種特別地域内にあるのに対し、基準地は国立公園の区域外にあることを考慮した）で優ると判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因として三方路画地であること、減価要因として、水道が私設管から引き込まれていること、敷地内に工作物（プール）や多くの樹木等があること、形状が不整形であること、地積が大きいこと、道路と高低差があること、緩傾斜地で物件17と物件18・南東側隣地とに高低差があることを考慮し、総合では－33%（0.67）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件 19 及び 20（土地）

目的土地の公衆用道路としての現況を考慮して、土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	価 値 率 イ	地 積 (㎡) ウ	土 地 価 格 (円) エ
19	3,900	× 0.05	× 83	= 20,000
20	3,900	× 0.05	× 26	= 10,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①ア

イ 価 値 率：当該道路の性格等を考慮して、価値率を 5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件 2 1（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。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
主	252,000	× 102.06	× 0.02	= 510,000
附	196,000	× 44.00	× 0.06	= 520,000
合 計				1,030,000

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，島しょ地域に所在することを考慮のうえ，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：

主である建物

経済的耐用年数をほぼ満了しているが，建物の状態等を考慮して，現価率を2%と判定した。

附属建物

- ・ 経過年数約 37 年，経済的残存耐用年数約 3 年，
観察減価率 25%（建物の状況及び用途並びに建築基準法との関連等を考慮した）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 3 年 ÷ (37 年 + 3 年) × (1 - 0.25) = 0.06 （小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記 1 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，下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
17	1,300,000	× 0.35	法定地上権	= 460,000

ア 建付地価格：前記 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，地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
17	(1,300,000	－ 460,000)		×0.8	×0.7	= 470,000
18	550,000			×0.8	×0.7	= 310,000
19	20,000			×0.8	×0.7	= 10,000
20	10,000			×0.8	×0.7	= 10,000
21	(1,030,000	＋ 460,000)	×1.00	×0.8	×0.7	= 830,000
一括価格 (合計)						1,630,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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。

オ 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

建物図面・各階平面図写

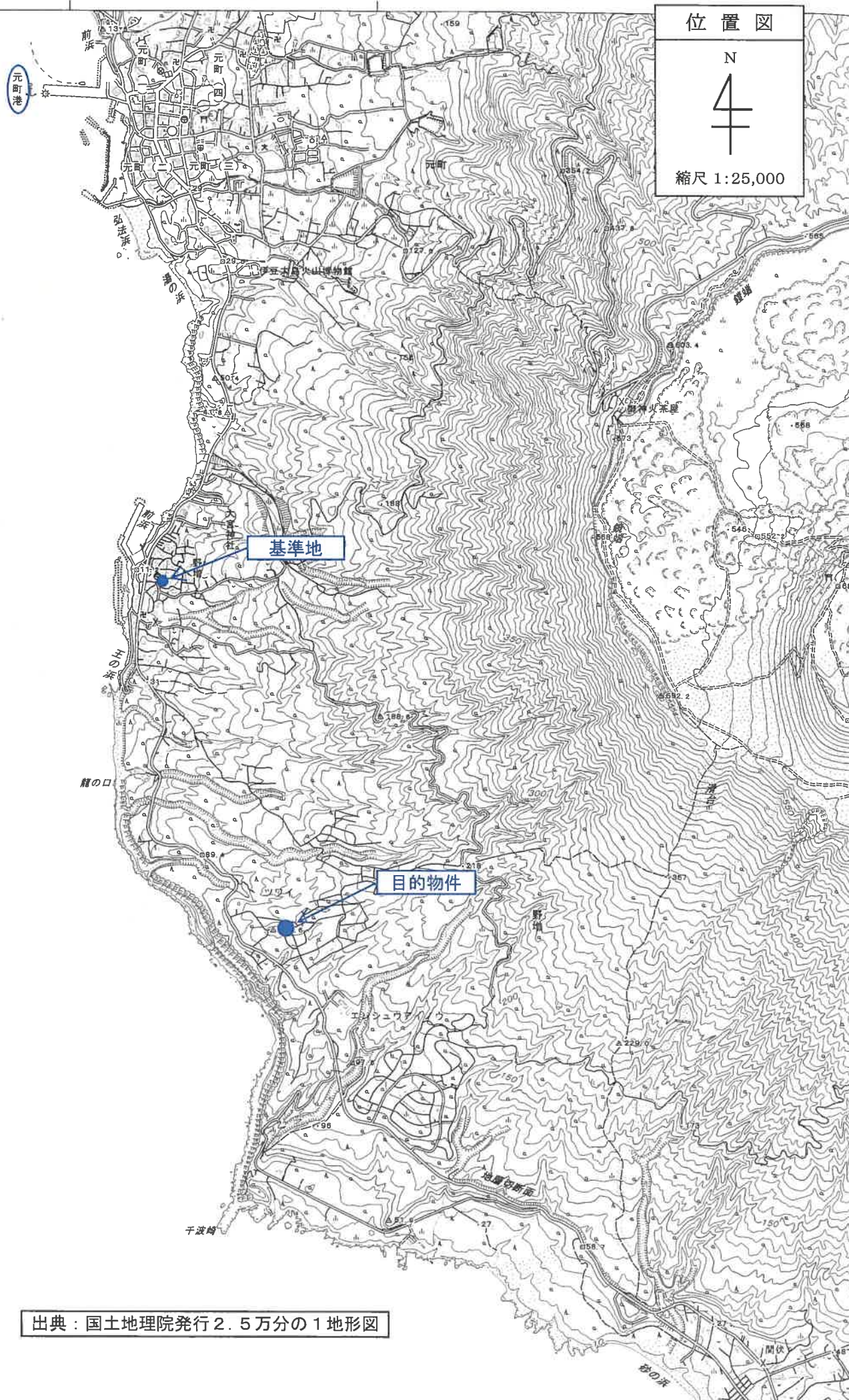
損傷個所の写真

以 上

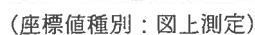
令和 7 年 3 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



出典：国土地理院発行2.5万分の1地形図



登記年月日：平成18年2月9日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
791番9

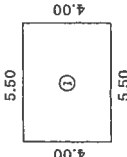
建 物 図 面 図
1/2

建物の所在
東京都大島町野増字ツワイ791番地9

H'53

(1階、2階同型)

附属建物符号 1

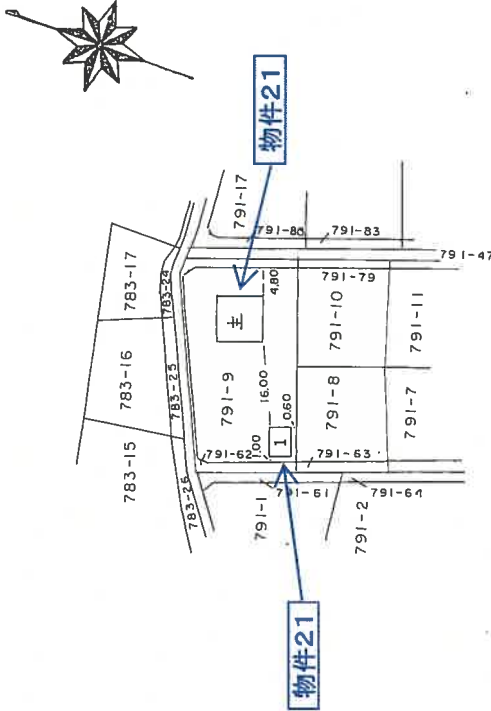


求積表

1	4.00 × 5.50 =	22.0000
面 積		22.0000
床面積		22.00㎡

1 階 22.00㎡
2 階 24,000㎡
22.00㎡

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



401929

作 製 者

縮 尺
1 / 250

申 請 人

縮 尺
1 / 1000

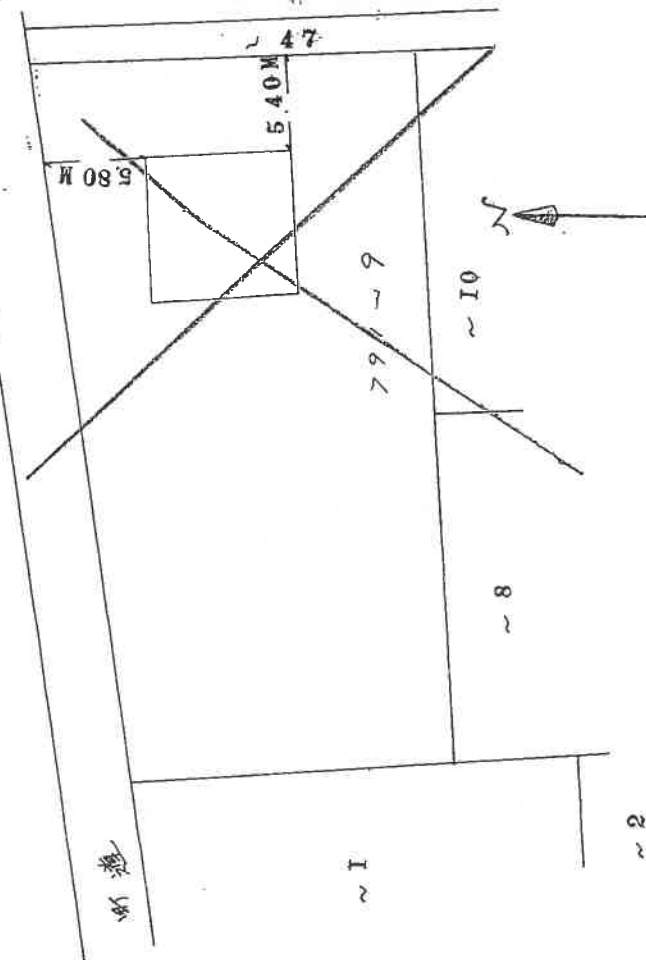
(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和50年11月4日

建築物各階平面図

家屋の所在	791 ~ 9
建物の所在	東京都大田区野増マッツイ

作製年月日	昭和50年11月4日
作製者	



求積表

$$8.10 \times 8.10 = 65.61 \text{ M}^2$$

求積表

$$8.10 \times 4.50 = 36.45 \text{ M}^2$$

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

401928

縮尺	1/200	300
----	-------	-----

昭和50.11.4

1階LD天井

