

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

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。また、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7年（ケ）第413号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書にはBに関する記載がありますが、その後相続が発生し、Bに関する本件持分は全てAが相続していますのでお知らせします。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,470,000 2,776,000		694,000	68,003	0



物 件 目 録

1 所 在 東京都八丈島八丈町三根
地 番 370番3
地 目 宅地
地 積 406.44平方メートル

所有者 A

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号370番3の1）の登記が存在する。

《 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、BIT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

- 1 所 在 東京都八丈島八丈町三根
地 番 370番3
地 目 宅地
地 積 406.44平方メートル

所有者 A

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第413号
令和7年11月27日受理
令和7年12月24日提出
（評価人 江藤和臣）

現況調査報告書

東京地方裁判所（八丈島簡易裁判所）
執行官事務取扱書記官 西川 太 郎（印）

（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 東京都八丈島八丈町三根
地 番 370番3
地 目 宅地
地 積 406.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都八丈島八丈町三根370番3 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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(共有) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分の	☒ 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
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、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 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
■ 共有者 A	1 本件土地は更地の状態であり、第三者に賃貸等はしていません。車がとまっているときがあるが、近隣飲食店の利用者が勝手に車をとめているものと思われます。 2 土地の境界について、隣地とトラブル等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官事務取扱書記官の意見

- 1 本件土地の位置関係、形状等は、地積測量図、土地位置関係図及び別添写真のとおりである。
- 2 所有者の回答ならびに本件土地には第三者の占有を徴表するものは存在しないことから、本件土地の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおり認めた。
- 3 本件土地と、南側隣地との間付近には雑草が繁茂していたので境界は不明である。
- 4 本件土地と、南側隣地との間付近には石積みによる塀が存在している。
- 5 本件土地は、西側の町道に接面していた。

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 12 月 19 日 9 : 00 - 9 : 40	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和 7 年 12 月 19 日 10 : 35 - 11 : 10	共有者 A 宅	■共有者 A から面接聴取 ■評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 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。

☐ 平成 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
(5 枚目)



地番区域見出
三根

請求部	所在	東京都八丈島八丈町三根					地番	370番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年11月				備付年月日(原図)	昭和53年1月1日		補記事項		

これは地図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25日
東京法務局

(6 枚目)

登記年月日：平成25年8月22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7月25日 東京法務局

登記官
(7 枚)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番

番

土地の所在

370-3, 370-5

東京都八丈島八丈町三根

土地の所在

東京都八丈島八丈町三根



道

A-3
○

地番	別点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	境界線の種類
370-5	K-3	-319413.260	-2997.637	-6756.673798		コンクリート杭
	K-4	-319413.985	-3006.721	5796.958088		コンクリート杭
	K-5	-319415.188	-3021.777	12588.722982		金属板
	BK-1	-319418.151	-3021.193	3175.273643		金属板
	BK-2	-319416.239	-2997.261	-14659.603551		金属板
			総面積	144.677564		
			面積	72.3387820		
			地積	72.33	m^2	

地番	点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	境界線の種類
370-3	K-1	-319436.365	-3017.600	43043.046400		金属板
	K-2	-319432.415	-2995.218	-60281.757468		プラスチック杭
	BK-2	-319416.239	-2997.261	-42752.930904		金属板
	BK-1	-319418.151	-3021.193	60804.530318		金属板
				812.888346		
		総面積		406.4441730		
		面積		406.44		m ²

基準点座標一覧表

別点名	座標	X	Y	座標
A-3	金属板	-319402.227	-3029.425	
T-1	プラスチック杭	-319413.841	-2999.571	
K-1	金属板	-319436.365	-3017.600	

K-1は境界と基準点を兼ね
基準点は八丈町の公共基準点を基に測量した4級基準点である。

測地系	世界測地系
座標系	東京
測量年月日	平成25年7月25日
測量者	から25年7月26日

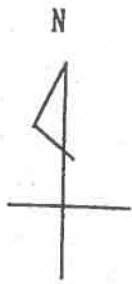
作成者

土地家産調査士

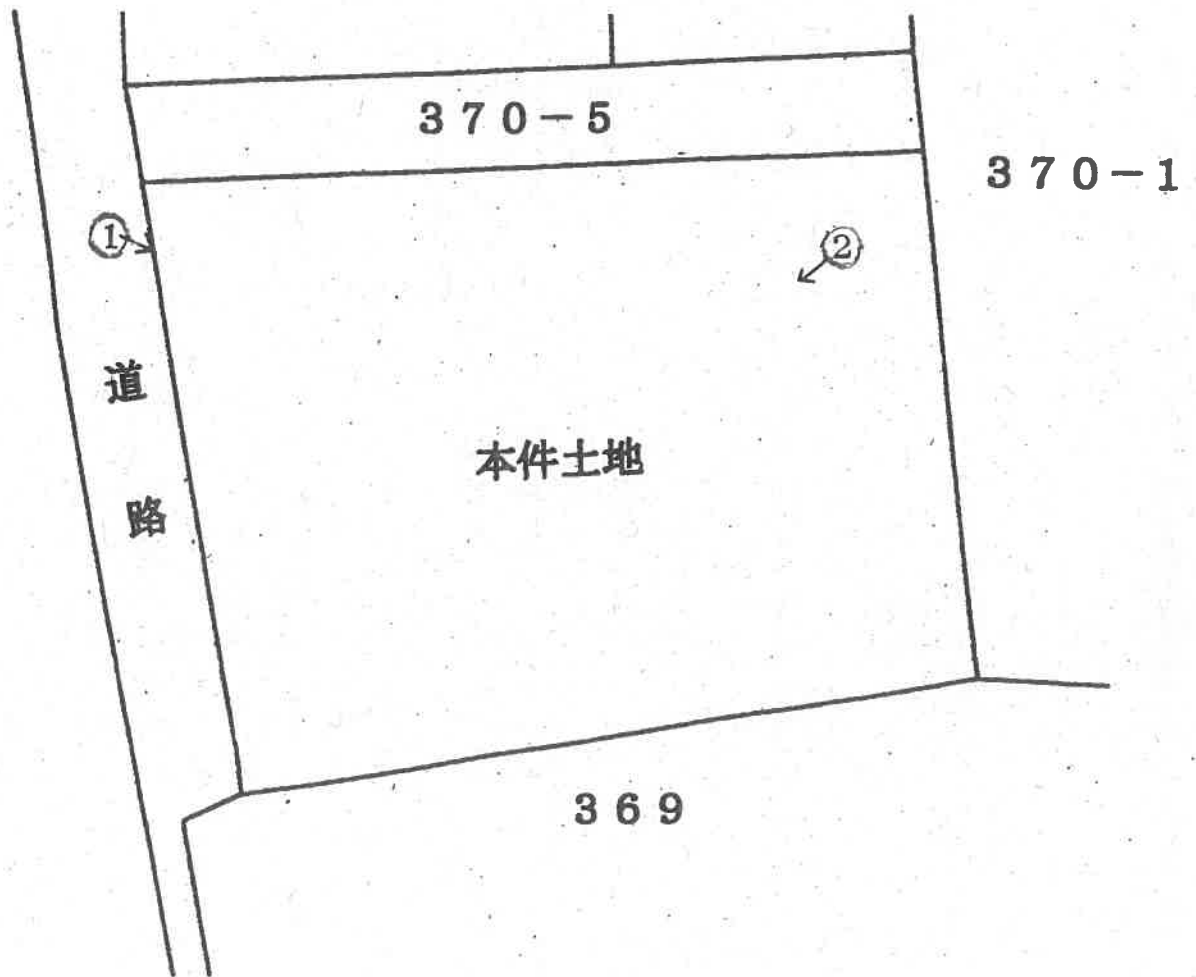
(平成25年8月14日作成)

申請人

縮尺 1/250



土地位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



①



②

(9 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 4 1 3 号
令和 7 年 1 2 月 1 9 日 現地調査
令和 8 年 2 月 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,470,000 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
1	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施
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

- 1 所 在 東京都八丈島八丈町三根
地 番 370番3
地 目 宅地
地 積 406.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京都八丈町三根に所在し、八丈島空港ターミナルから北東方へ約2.0km（道路距離）に位置する。町営バス「護神」停留所から南西方へ約220m（道路距離・徒歩約3分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	敷地規模の大きな低層の戸建住宅のほか未利用地等が見られる住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 70%（指定） 200%（指定） 防火指定なし なし
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 そ の 他	積 状 行 勢 他 406.44㎡ 概ね整形 約18.5m・約24m（最大） 概ね平坦 なし
接面道路の状況等	西側現況幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条2項該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	更地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり 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出来ない場合をいう。
特 記 事 項	- 対象地上には以下の建物登記が存在する。 所 在：東京都八丈島八丈町三根370番地3 家 屋 番 号：370番3の1 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：40.21㎡ 原因・日付：昭和45年月日不詳新築 所 有 者：個人（平成12年12月21日所有権保存） - 南側隣接地との間には雑草が繁茂していたので境界は不分明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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	土 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ			
1	12,200	×1.00	×406.44		=4,960,000

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(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定している。

基準地 八丈-1

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$12,700 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/103 = 12,200 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件等が優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：必要なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、所要の修正を行って、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,960,000			×1.00	×0.70	= 3,470,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：土地利用権等はない。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（八丈－1）

所 在：東京都八丈町三根4515番1

価 格：12,700円／㎡

位 置：「富士中前」バス停留所から約250m（道路距離）に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：691㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側5.0m町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率70%，容積率200%）

地域の概要：住宅と空地が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

地図（法第14条第1項）写

地積測量図写

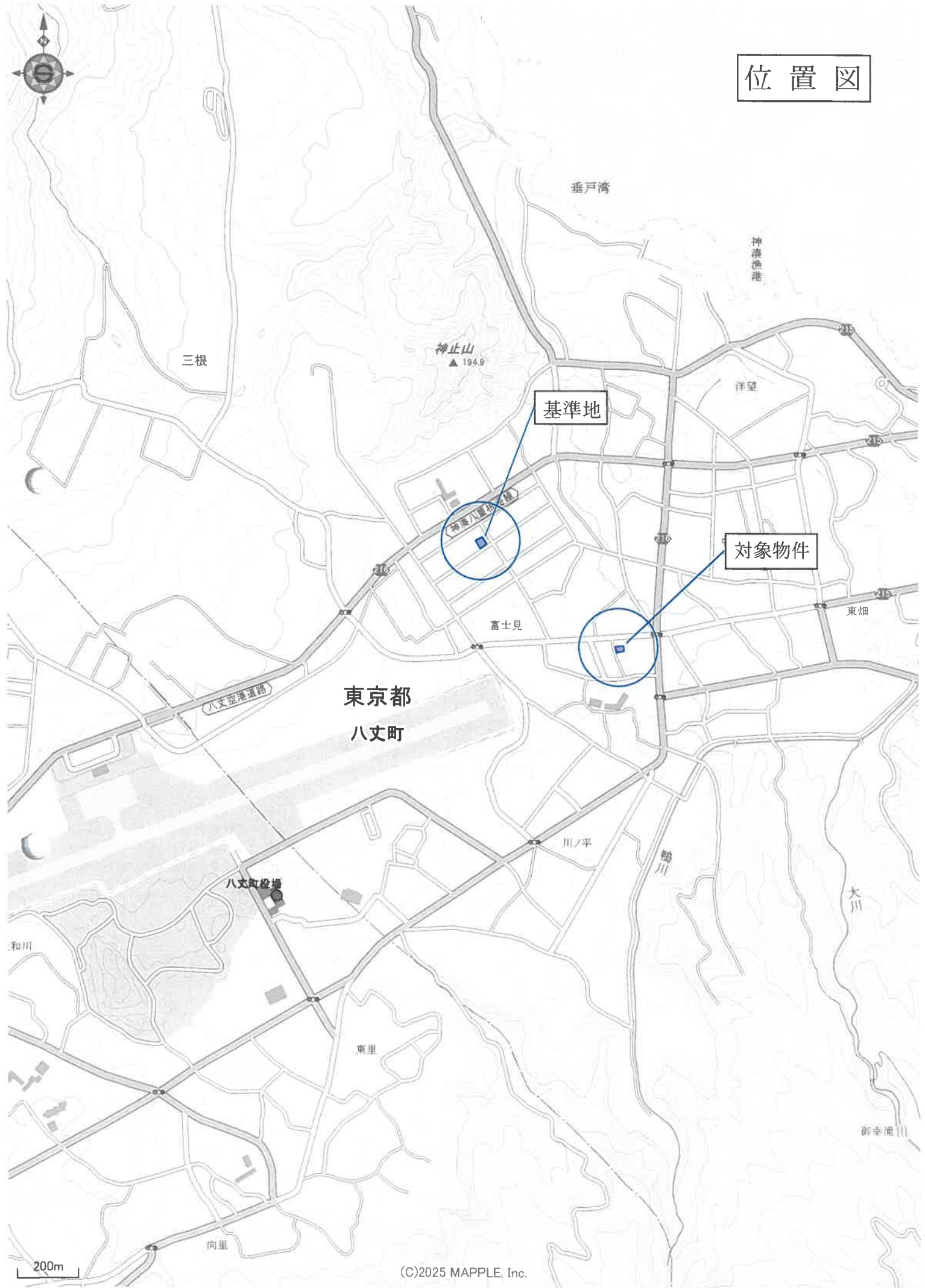
以上

令和8年2月10日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

(座標値種別：図上測定)

-2945.840

-319362.882



-3070.840

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
三根

請求部	所 在	東京都八丈島八丈町三根					地 番	370番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年11月				備付年月日(原図)	昭和53年1月1日		補 記 事項		

これは地図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25日
東京法務局

地図整理番号：M90667
(1/1)

登記官



登記年月日：平成25年8月22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25日 東京法務局

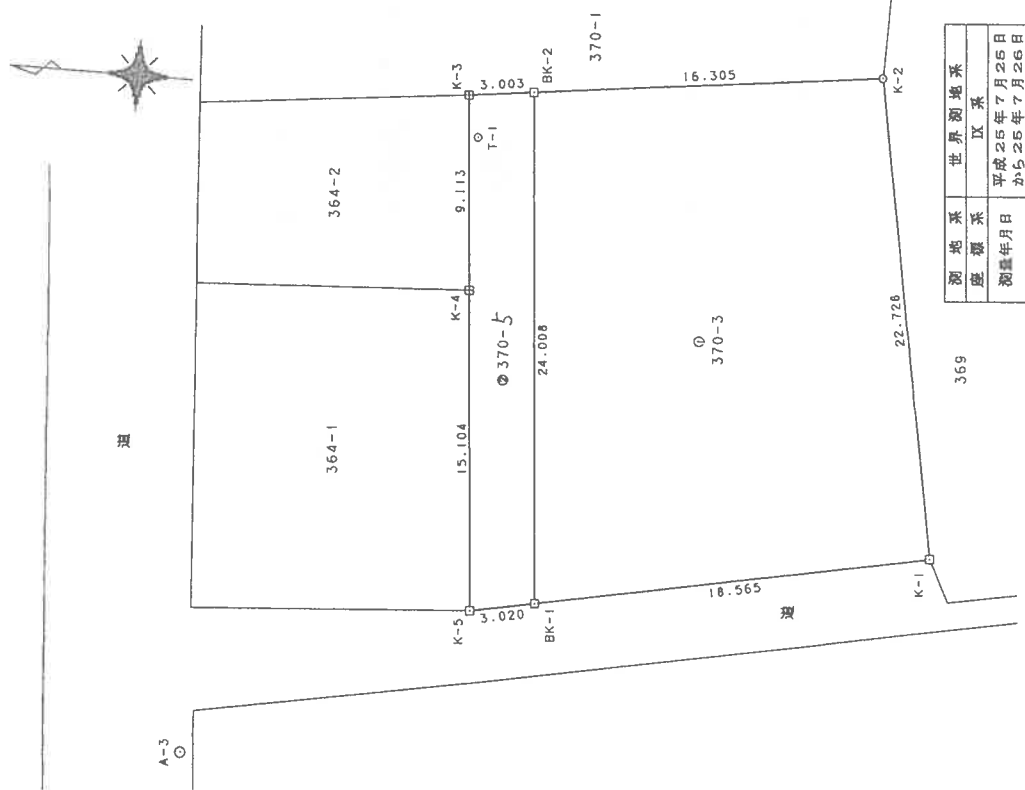
登記官

地図整理番号：M90672

地積測量図

地番 370-3, 370-5

土地の所在 東京都八丈島八丈町三根



A-3
○

地番	370-5	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	境界線の種類
		K-3	-319413.260	-2997.637	-6756.673798	コンクリート杭
		K-4	-319413.985	-3006.721	5796.958088	コンクリート杭
		K-5	-319415.188	-3021.777	12588.722982	金属杭
		BK-1	-319418.151	-3021.193	3175.273843	金属杭
		BK-2	-319416.239	-2997.261	-14659.603551	金属杭
		地積		地積	144.677564	
		地積		地積	72.3387820	
		地積		地積	72.33	m ²

地番	370-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	境界線の種類
		K-1	-319436.365	-3017.600	43043.046400	金属杭
		K-2	-319432.415	-2995.218	-60281.757468	プラスチック杭
		BK-2	-319416.239	-2997.261	-42752.930904	金属杭
		BK-1	-319418.151	-3021.193	60804.530318	金属杭
		地積		地積	812.888346	
		地積		地積	406.4441730	
		地積		地積	406.44	m ²

基準点座標一覧表

測点名	杭の種類	X	座標	Y	座標
A-3	金属杭	-319402.227	-3029.425		
T-1	プラスチック杭	-319413.841	-2999.571		
K-1	金属杭	-319436.365	-3017.600		

K-1は境界と基準点を兼用

基準点は八丈支庁の公共基準点を基に測置した4級基準点である。

測地系	世界測地系
座標系	広域
測置年月日	平成25年7月26日
	から25年7月26日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成25年8月14日作製)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです