令和　7年（ケ）第　　６００号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	1,220,000 976,000		244,000	25,051	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　６００号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都八丈島八丈町三根

　　地　　番　　４５１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９９．１２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　６００号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　4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
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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ケ）第　　６００号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都八丈島八丈町三根

　　地　　番　　４５１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９９．１２平方メートル

令和７年（ケ）第６００号
令和８年１月２７日受理
令和８年２月１８日提出
（評価人　榎本　純　）

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

令和　7年（ケ）第　　６００号

物　件　目　録

1　所　　在　　東京都八丈島八丈町三根

　　地　　番　　４５１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９９．１２平方メートル

（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４５１４番１（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　　□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	■本件土地付近に電柱が存在し、本件土地との契約関係を照会したところ、件外土地に設置された電柱である旨の回答を得た。
執行官保管の仮処分	■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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　所有者	1　以前に本件土地上に建物がありましたが火災により滅失し、本件土地は更地の状態です。 2　本件土地を第三者に賃貸等はしていません。 3　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

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、公図、土地位置関係図及び別添写真のとおりである。
2　本件土地の占有者及び占有状況は、現況及び所有者の陳述から２枚目記載のとおり認めた。
3　本件土地と、北東側、南東側及び南西側のそれぞれの隣地との間付近には雑草及び雑木が繁茂していたので境界は不分明である。
4　本件土地は、北西側において町道（建築基準法第４２条第１項第１号に該当する道路）に接する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年１月２９日	当庁（郵便）	■東京法務局に対し全部事項証明書等交付申請
令和８年１月２９日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和８年２月３日 ８：35－９：00	物件所在地	■物件調査　■占有調査　■写真撮影　■評価人同行
令和８年２月５日	当庁（郵便）	■株式会社 NTT・エムイーオンサイト　オペレーションセンタ（電柱敷地担当）に対し電柱敷地権利関係調査（照会書申請）
令和８年２月６日 14：10－14：20	当庁	■所有者から面接聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

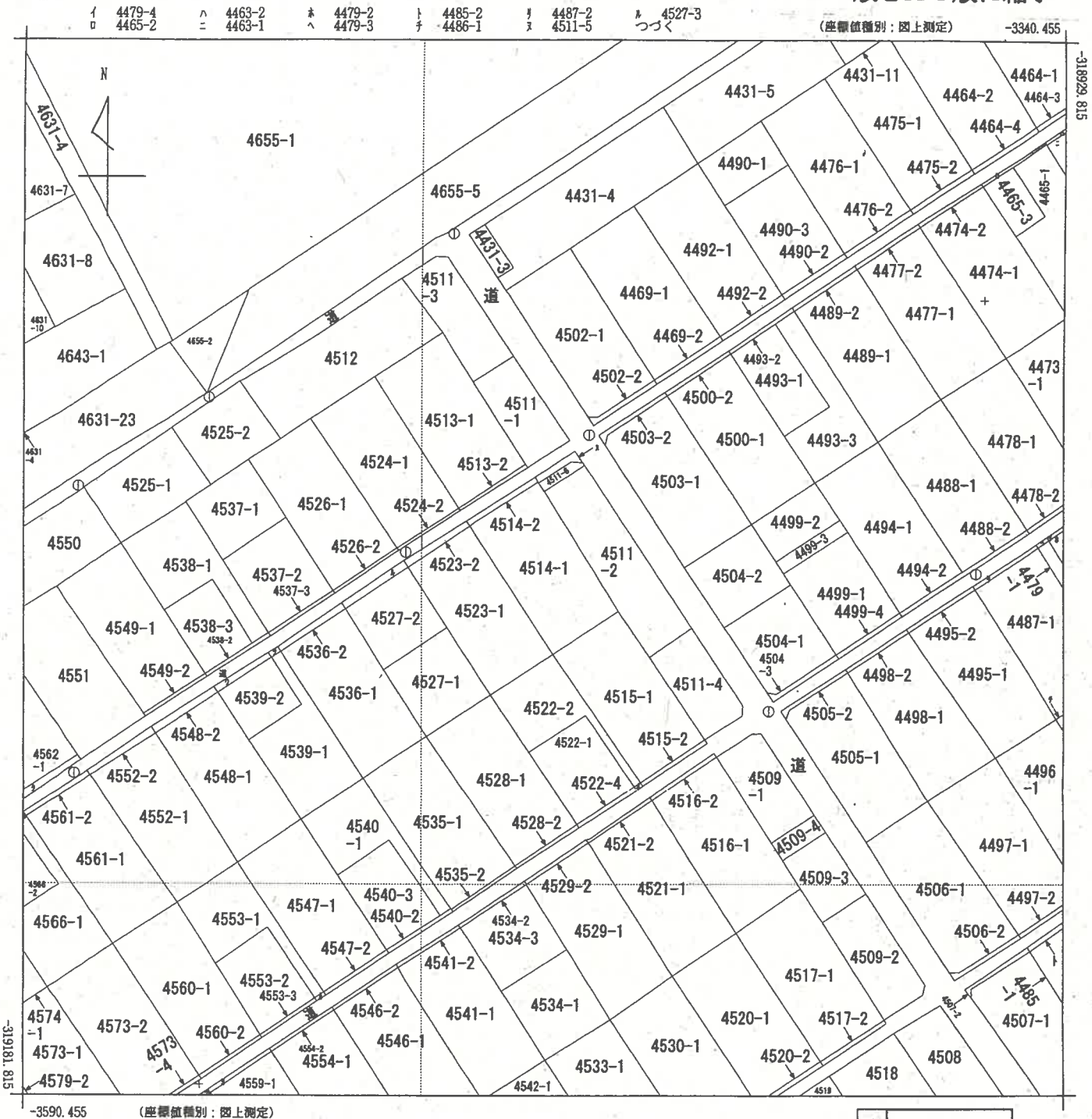
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　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

A３版をＡ４版に縮小



地番区域見出	三根

請求部分	所在	東京都八丈島八丈町三根			地番	4514番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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10月21日
東京法務局

請求番号：22-1　　登記官

(1/2)

(6 枚目)

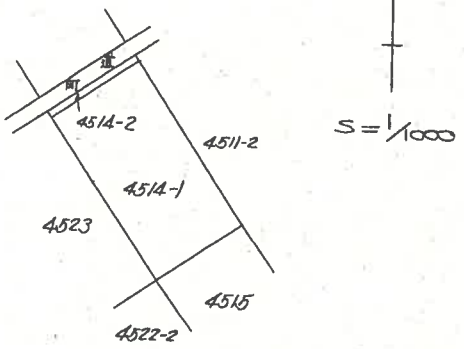
登記年月日：平成2年9月13日

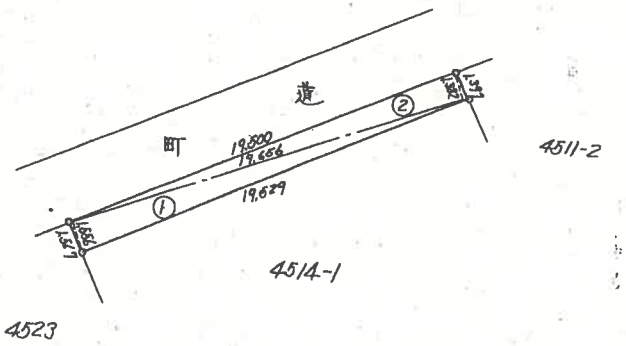
(村) 6514

土地所在図

地番	4514-2, 6514-1
土地の所在	東京都八丈島八丈町三根

地積測量図





地番	4514-2		
符号	底辺	高さ	積
1	19.656	1.556	30.584736
2	19.656	1.382	27.164592
		合計	57.749328
		面積	28.874664
		地積	28.87㎡

地番	4514-1		
		公簿	728
		総計	28.874664
		残地	699.125336
		地積	699.12㎡

境界点	境界標の種類
○	木　杭

202172

平成弐年九月壱参日登記

作製者	土地家屋調査士	昭和63年12月20日作製	申請人		縮尺	1/250

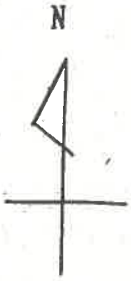
(東京土地家屋調査士会用紙)

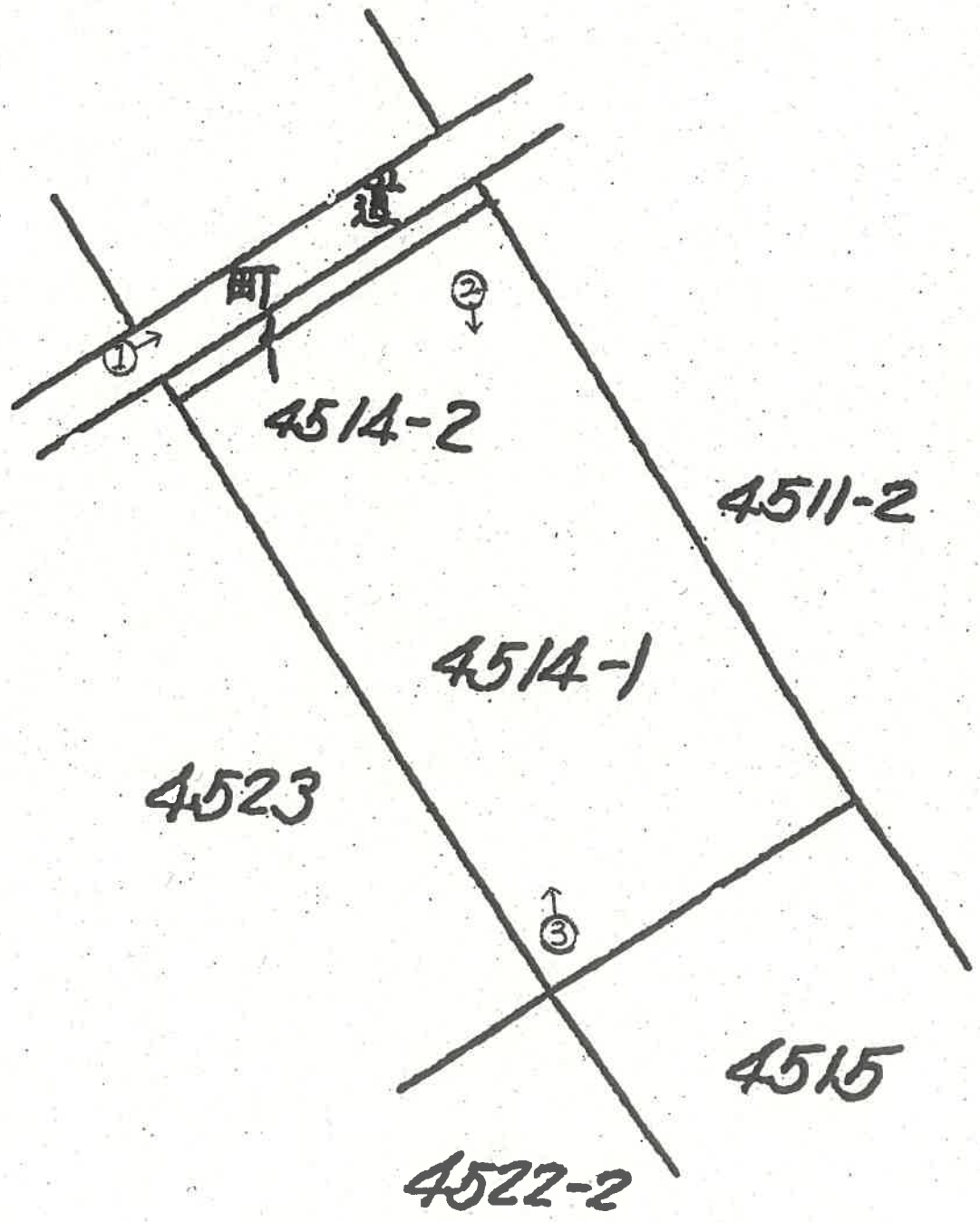
A3版をA4版に縮小

表示年月日：2026/02/02

7 (1)

土 地 位 置 関 係 図





←○は写真撮影位置・方向



①



②



③

令 和 7 年 (ケ) 第 600 号
令 和 8 年 10 月 5 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 9 日　評　　価

東京地方裁判所　御中

(再) 評　価　書

評価人　　榎本　純

第１　評価額

評　価　額	
物件1	金　1,220,000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　本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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。

５　本件は再評価であり、再度物件所在地に赴いて調査を実施した。その結果に加え、過去における期間入札及び特別売却において買受けの申出がなかったという事実をも考慮して、評価額を求めた。なお、前回評価額は、第６参考価格資料２に記載している。

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
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。

令和　７年（ケ）第　　６００号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都八丈島八丈町三根

　　地　　番　　４５１４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９９．１２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（物件1）

位置・交通	八丈島のほぼ中央部、「八丈島空港」の北東方 道路距離約1.7km（徒歩約21分）、「富士中前」バス停の南東方 道路距離約200m（徒歩約3分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	住宅と空地が混在する区画整然とした住宅地域		
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	都市計画区域内　非線引区域	
	用途地域	無指定	
	建ぺい率	70%　（指定）	
	容積率	200%　（指定）	
	防火規制	なし	
	その他の規制	自然公園法（普通地域）	
画地条件	地積	699.12㎡　（公簿）	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約19.5m・奥行約36m	
	地勢	ほぼ平坦	
	その他	特になし	
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	空地である。雑木、雑草が生えている。		
供給処理施設	上水道	あり	※ 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。
	都市ガス	なし	
	下水道	なし	
特記事項	八丈町の火山防災マップによれば、火山噴火の際に溶岩流が1時間以内に到達予測される地域に指定されている。		

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1（土地）

目的土地の（物件1）の更地価格を算出し、土地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地　積（㎡）	建付減価	土地価格（円）
	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	12,500	× 1.00	×699.12	× 1.00	＝ 8,740,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

基準地（公示価格等）		八丈-1 （時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
12,600 円／㎡	×	99 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 100	＝ 12,500 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、ほぼ同等の地域であることを考慮した。

イ　個別格差：ほぼ標準である。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：不要と判定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格を基に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

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) カ
1	8,740,000			×0.2	× 0.7	= 1,220,000

ア 基礎となる価格　：前記1①オ

イ 土地利用権等価格　：必要なし。

ウ 占有減価修正　：必要なし。

エ 市場性修正　：過去における期間入札及び特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して修正を行った。

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て修正を行った。

第６　参考価格資料

１　基準地価格「　　八丈-1　　」

所　　在　：　八丈町三根４５１５番１
価　　格　：　12,600 円／㎡
位　　置　：　「富士中前」停留場、道路距離約250mに位置する。
価格時点　：　令和8年7月1日
地　　積　：　691㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　南東側　5m　町道
用途指定等　：　非線引都市計画区域、建蔽率70％、容積率200％等
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

２　前回評価額（令和8年2月3日評価）

物件1　　6,170,000円

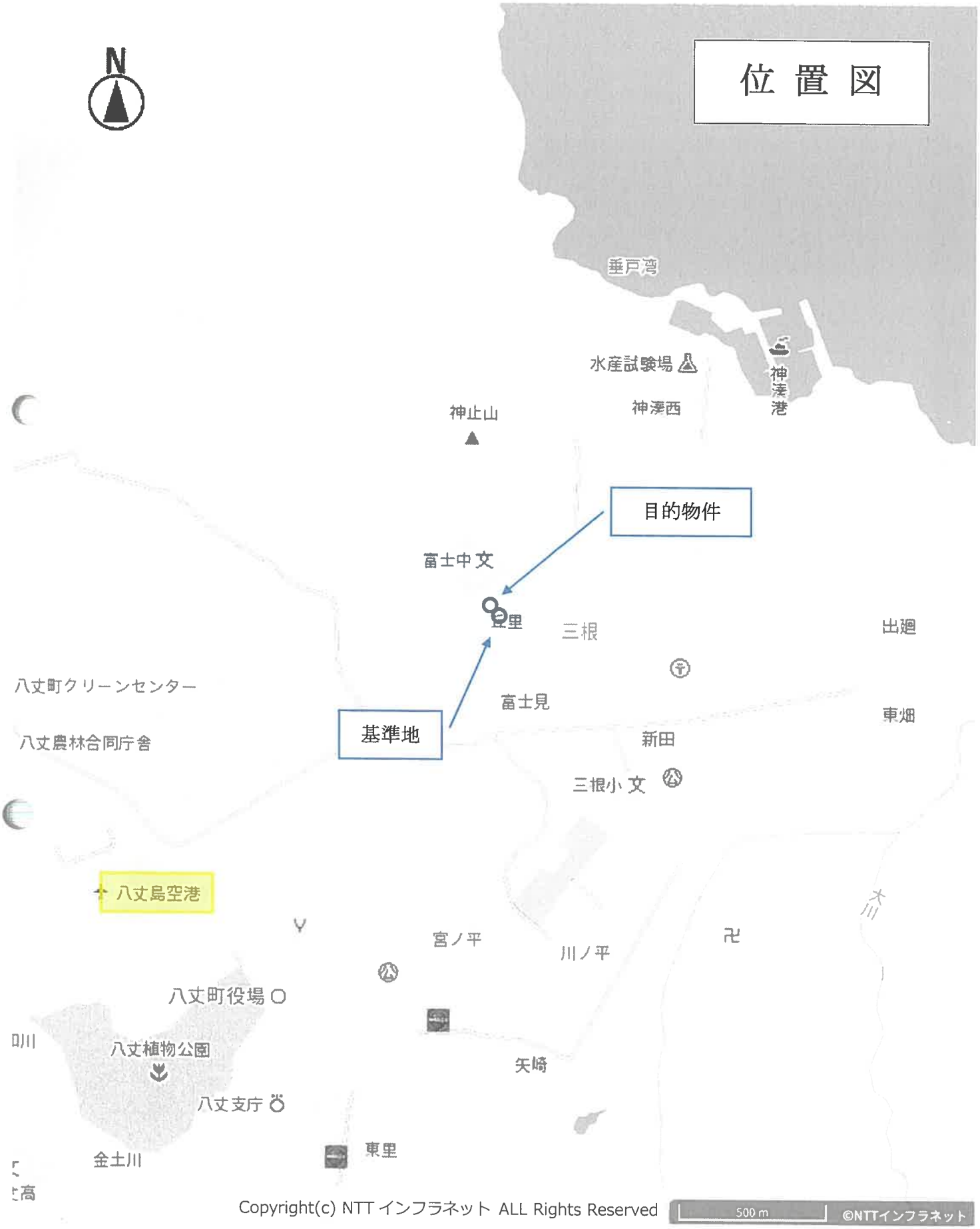
第７　附属資料の表示

位置図
公図写

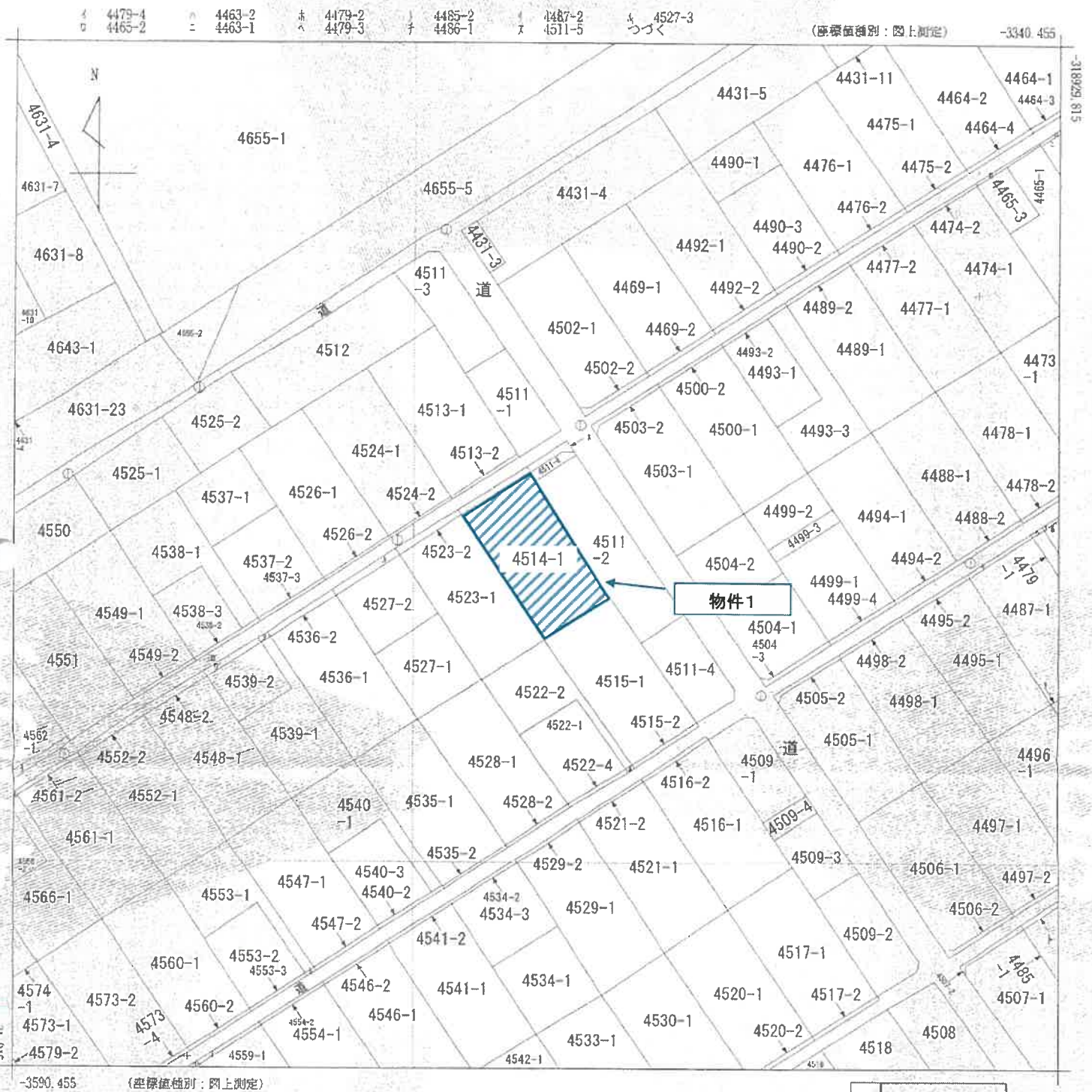
以　上

令 和 8 年 10 月 9 日
評価人　不動産鑑定士
榎本　純

位置図



Copyright(c) NTT インフラネット ALL Rights Reserved
©NTTインフラネット



地番区域見出	三根

調製部分	所在	東京都八丈島八丈町三根				地番	4514番1			
出力尺	1/1000	精度区分	乙二	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10月21日
東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：22-1
(1/2)

※A3をA4に縮小しています(抜粋)