令和　８年（ケ）第　　３２９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　相　田　亜由子

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,990,000 7,992,000		1,998,000	293,646	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都大島町元町字赤禿

　　地　　番　　９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０２３．７２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　３２９号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月２０日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　相　田　亜由子

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　8年（ケ）第　　３２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都大島町元町字赤禿

　　地　　番　　９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０２３．７２平方メートル

令和８年（ケ）第３２９号
令和８年９月９日受理
令和８年１０月６日提出
（評価人　紺　谷　昌　弘）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
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

令和　8年（ケ）第　　３２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都大島町元町字赤禿

　　地　　番　　９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０２３．７２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	東京都大島町元町字赤禿９２番地４（住居表示未実施）付 近
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 ■上記の者が　長期間、管理されていない　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	北東側：町道（建築基準法第４２条１項１号該当） 南側：町道（建築基準法第４２条１項１号該当）に接面する 本件土地上にはプール（２面）及びポンプ室等の附属設備の基礎が存在する
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
A（所有者役員）	1　私は、所有者の役員を務めています。 2　本件土地上には建物等はない状態ですが、笹や椿等の樹木及び雑草が繁茂しています。 3　本件土地上には物置や構築物等はありませんが、以前にあった建物や構築物の基礎が残されています。 4　北側には大島町の廃棄物処理場がありますが、以前は老人会として使用されていました。 5　本件土地と近隣との間で境界等に争いはありません。 6　当社は取得時から本件土地を使用したことはありません。 （令和８年９月２９日電話聴取）
B（大島町役場総務課管財係担当）	1　私は大島町役場総務課管財係係長を務めています。 2　本件土地の北側９０番４７の土地は大島町所有地です。大島町が管理し、使用しています。同土地の立入を承諾します。 3　同土地上には大島町所有の未登記の建物と工作物があり、倉庫及びゴミ置場として使用しています。 4　倉庫及びゴミ置場については同土地上に存在し、本件土地には越境していません。本件土地との境界に争いはありません。 5　本件土地上のプール及び構築物等の有無については、町役場では既に把握している者はいません。近隣者に聴取してください。 （令和８年１０月２日面接聴取及び同年１０月５日電話聴取）
近隣者男性	1　私は、平成１４年７月から近隣地に居住していますが、本件土地はリゾートアイランドの施設として使用されていました。 2　本件土地と北側９０番４７の土地との境界にはフェンスがあります。 3　本件土地にはマムシ等の蛇が大量に生息しています。立入調査の際は十分注意してください。 （令和８年１０月２日面接聴取）
近隣者女性	1　昭和５０年ころですので、約５０年前になりますが、本件土地上にはプールがありました。 2　私は、当時、子供をプールに連れて行ったことがあります。 3　また、夜になるとイベント等が催されていたためか、相当、騒がしくなったのを覚えています。 （令和８年１０月２日面接聴取）
近隣者男性及び女性	1　約５０年前になりますが、本件土地上には子供用プールがあり、リゾートアイランドという名称で司興業株式会社がイベント会場を経営していました。 2　当時は、専修大学の寮が近くにあったためか、プール付きのイベント会場として、賑やかでした。 （令和８年１０月２日面接聴取）

（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　本物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
2　本件土地上には郵便受け、表札及び看板等は存在しなかった。
3　現地調査の結果、本件土地と北側に隣接する９０番４７の土地とは５メートル程度の高低差があり、南西角付近には境界標が存在したが、それ以外には明確な境界標は確認できなかった。大島町役場での調査により、同土地上の倉庫及びゴミ置場については本件土地には越境していない旨の陳述を得た。
4　本件土地と南側道路との境界にはフェンスが設置されていたものと思われたが、ほとんど倒壊しており、北東側の一部についてはガードレールが設置されていた。また、３メートルから５メートル以上の椿等の樹木、蔓及び雑草等が繁茂しているため北側及び西側隣地との境界及び境界標等の詳細な確認は困難であった。
5　本件土地内の立入調査については、上記のとおり樹木、蔓及び雑草等が密集しており、歩行することすら極めて困難で、内地では見かけない大型の蜘蛛及び蜘蛛の巣が散見された。毒蛇、蜂及び野生動物等に十分注意を払い本件土地内部を確認すると、丸形の子供用プール１面とその設備等の基礎部分が存在し、さらに、西側に進むと椰子の木に囲まれるように、イベント用プール１面とポンプ室及びシャワー室等の設備の基礎部分が存在した。本件土地上に建物等は確認できなかったが、構築物等の土台や基礎の一部などの地下埋設物が存在する可能性があると思われた。
6　また、明確な出入口は把握できなかったが、道路標識が設置されていたこと、本件土地の南東角付近から子供用プールにかけては、地面が舗装されていたことから、同部分に出入口が存在していたのではないかと思われた。
7　年代別の航空写真を確認したところ、昭和５１年には本件土地上にはイベント用プール１面及び子供用プール１面の外観を確認することができた。
8　本件土地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。

（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９月１８日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（所有者）
令和８年９月２９日 15：10－15：15	当　庁	所有者役員Ａに電話聴取
令和８年１０月２日 11：00－12：15	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 図面作成、評価人同行
令和８年１０月２日 13：35－13：55	大島町役場	土地建物関係調査 大島町役場担当Ｂに面接聴取
令和８年１０月２日 14：22－14：42	物件所在地	近隣者に面接聴取
令和８年１０月３日 10：30－11：30	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 図面作成、評価人同行
令和８年１０月５日 8：44－ 8：54	当　庁	大島町役場担当Ｂに電話聴取
令和８年１０月５日 ：　－　：	東京法務局	登記事項証明書等交付申請（地上建物一切、建物該当なし） 閉鎖登記簿謄本交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請

（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８年１０月２日
　目的物件付近の門扉は施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者に解錠させて本件土地内に立ち入った。

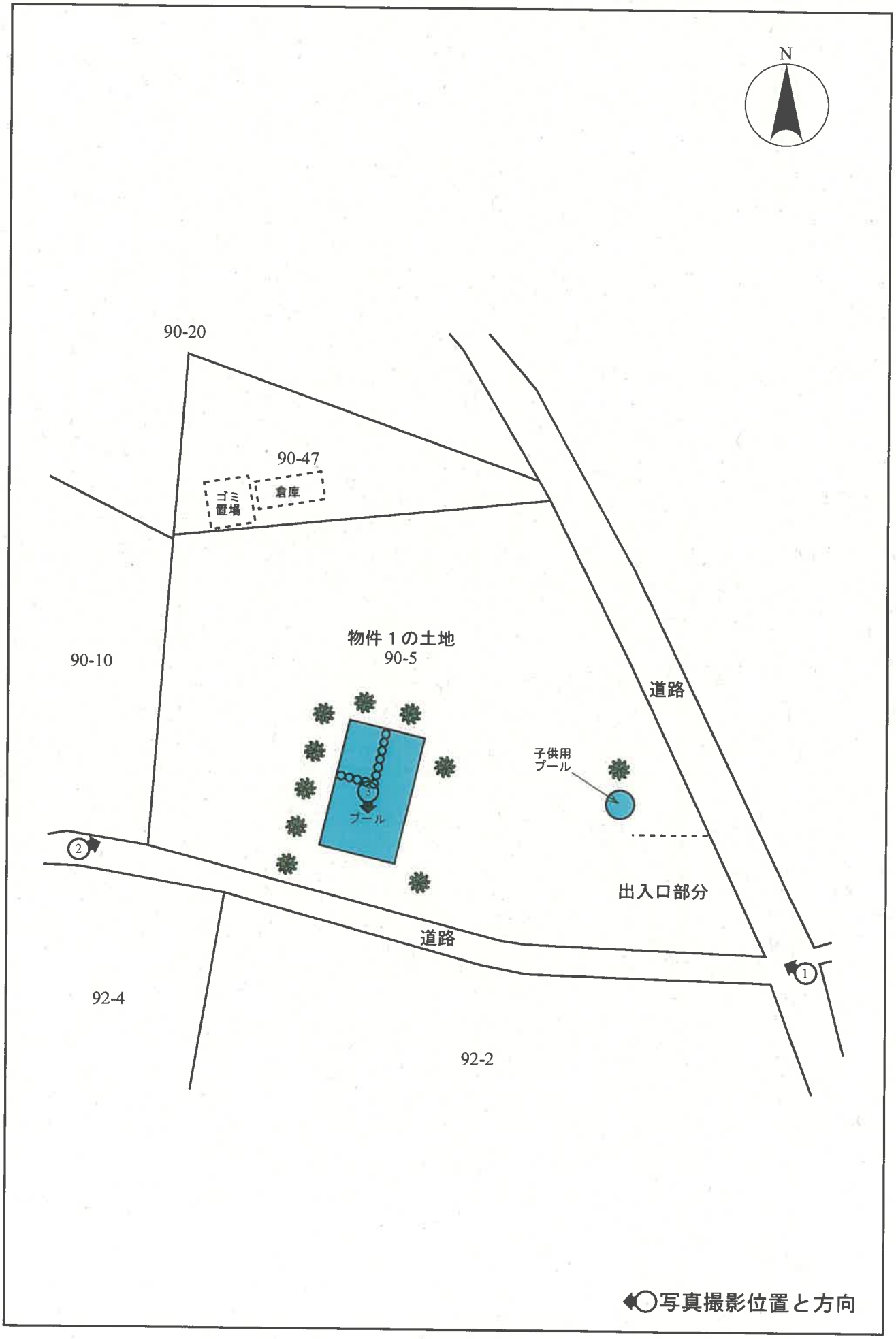
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地位置関係図）

令和８年（ケ）第３２９号



（ 6 枚目）

001



002



003



令和8年（ケ）第329号
令和8年10月2日　現地調査
令和8年10月3日　現地調査
令和8年10月13日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　紺谷　昌弘

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金　９，９９０，０００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
番号	特記事項		
	本件土地上には、コンクリート製のプール等が残存し、植生が繁茂している。		

※　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　8年（ケ）第　　３２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東京都大島町元町字赤禿

　　地　　番　　９０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０２３．７２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

位置・交通	東海汽船「元町港」の北方約2.2km（道路距離、以下同じ）、大島バス「郷土資料館入口」停留所の西方約960m（徒歩約12分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	雑木林が広がるなかに一般住宅等が散見される地域。	
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 定めなし 70%　（指定） 200%　（指定） なし 富士箱根伊豆国立公園普通地域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	7,023.72㎡　（登記地積） ほぼ台形 間口約95m、奥行最大約98m 緩やかな西傾斜 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約5.5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号該当）、南側幅員約5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する角地である。北東側町道とは南端においては、ほぼ等高で接しているが、北端では約5m低く接面している。	
土地の利用状況等	本件土地は長期間、管理されていない状態で所有者が占有している。土地内には椿等の樹木やツル植物等が繁茂していて、立入調査は容易ではない状況であった。現地調査においては、コンクリート製の大・小2面のプールのほか、プール附属施設の基礎部分とみられる構造物が確認された。 ※特記事項参照	
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	・近隣居住者によると、本件土地は約50年前にイベント施設として使用されていたとのことである。 　現地調査においては、コンクリート製の大プール（概測20m×13m、長方形）及び小プール（直径概測6m、円形）が確認されたほか、ポンプ室やシャワー室等の設備の基礎部分等も認められた。また、土地南東側の一部には、地面の舗装が残存している状況であった。 　なお、前記のとおり、土地内には植生が繁茂しており、立入調査は容易ではない状況であったため、土地全域についての詳細な確認には至らなかった。 ・公簿地積は地積測量図の記載数量と一致しているものの、当該数量は残地求積によるものであり、精度は必ずしも高いとはいえない。なお、この点に起因する地積の不確実性については、競売市場修正に含めて考慮した。

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	土地価格
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡）ウ	（円）エ
1	5,080	× 0.50	× 7,023.72	＝ 17,840,000

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）
6,600円／㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／130	＝	5,080円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正　：　令和8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あり、補正の必要なし。

地域格差　：　公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件で劣るが、環境条件、行政的条件（本件土地が国立公園の普通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）で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ　個別格差　：　増加要因として角地であること、減価要因として北東側道路と高低差があること、土地内にプール等の構築物が残存し植生が繁茂していること、地積が大きいこと等を考慮した。

ウ　地　　積　：　登記数量による。

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、下記のとおり評価額を決定した。

物件番号	基礎となる価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評　価　額（円）
1	17,840,000	×0.8	×0.7	＝　9,990,000

ア　基礎となる価格　：　前記１

イ　市場性修正　：　島しょ地域に所在するため需要者が限定的であること及び土地全域についての詳細な確認には至らなかったことを考慮した。

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て修正を行った。

第６　参考価格資料

東京都基準地価格　（大島－3）

所　　在　：　大島町野増107番

価　　格　：　6,600円／㎡

位　　置　：　大島バス「野増」停留所から約160ｍ（道路距離）

価格時点　：　令和8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

地積測量図写

土地位置関係図

以　上

令和8年10月13日

評価人　不動産鑑定士

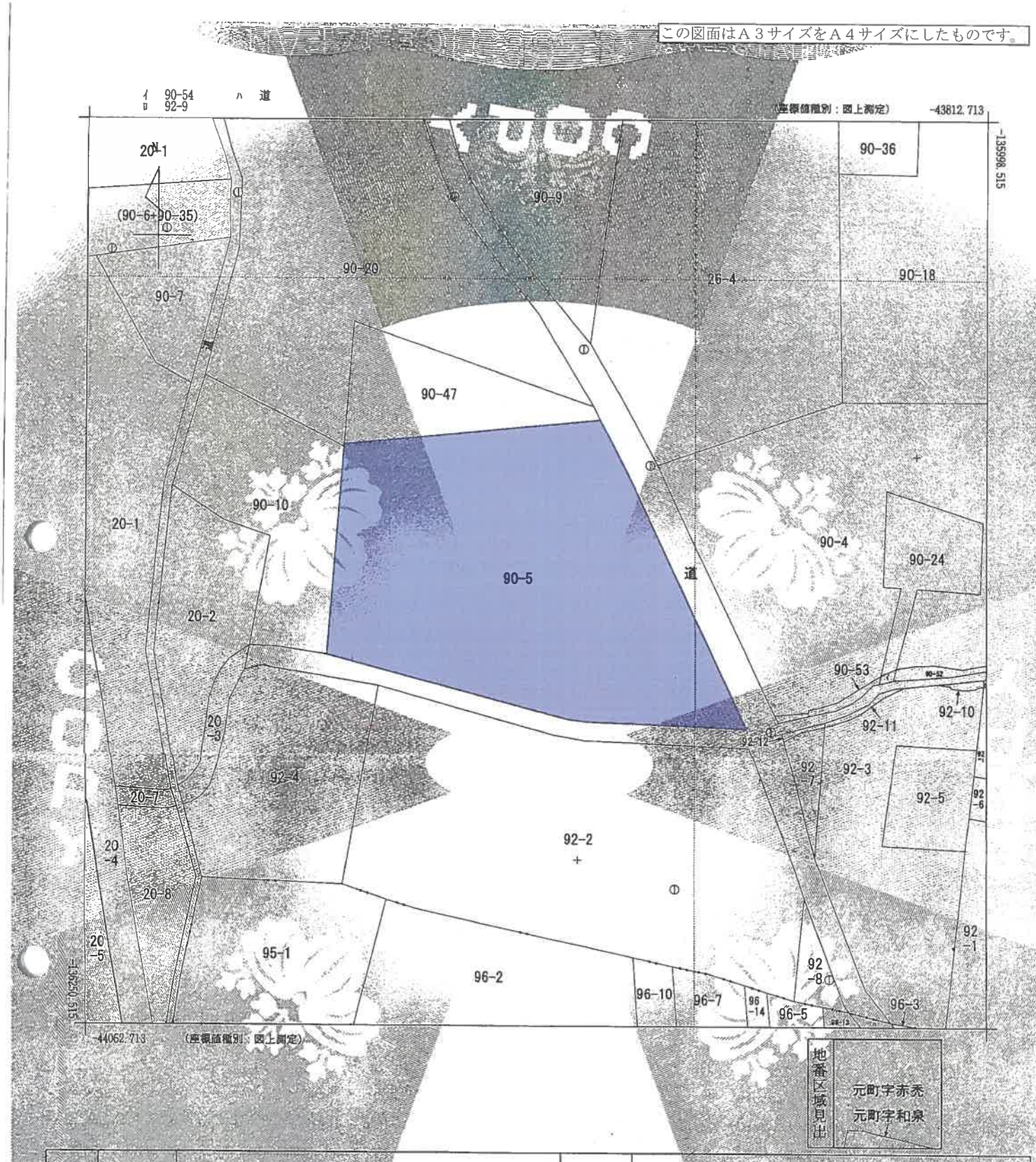
紺谷　昌弘

位置図


大島空港
赤禿
愛宕山
119
目的物件
黒潮開拓
大丸山
331
元町
長根
元町港
大島町
603
御神火茶屋
鏡端
野増
基準地
北
西
東
南
300 m

国土地理院地図

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズにしたものです。



請求部分	所在	東京都大島町元町字赤禿				地番	90番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1月			施行年月日(原図)				備考		

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8年7月6日
東京法務局

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

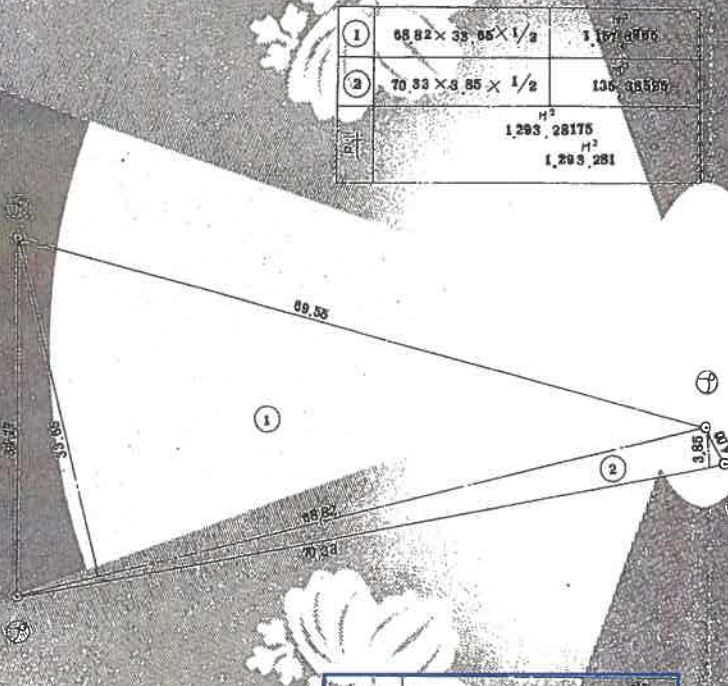
登記年月日：昭和59年10月26日

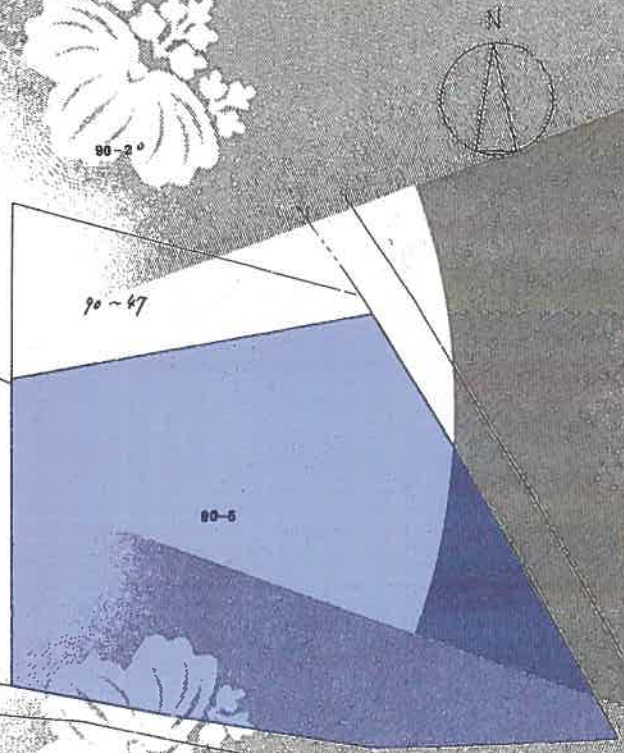
これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年7月6日
東京法務局

地積所在図
地積測量図

地番	㊀アロ-5 90－47
土地の所在	東京都大島町元町字赤禿

①	68.82×38.85×1/2	1,337.9985 ㎡
②	70.33×3.85×1/2	135.28529 ㎡
計		1,293.28175 ㎡ 1,293.281 ㎡





残地	8,317 － 1,293.281 ＝	7,023.719 ㎡	

S＝1／500

000822

作製者		(昭和59年10月12日作製)	申請人	縮尺	1／1,000

5.59.10.26

請求番号：5-2

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。