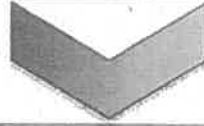


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 年 9 月 24 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 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 7 年 10 月 30 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 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 7 年 9 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 4 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ
 地 番 636 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 4560 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 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
- 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
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 3 平方メートル



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 4～6】

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

【物件番号 4】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物 2 棟（①種類：事務所，構造：鉄骨造陸屋根 2 階建，床面積：1 階 約 49 平方メートル，2 階 約 49 平方メートル，②種類：倉庫，構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約 842 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件土地西側の一部（約 84 平方メートル）を山田建設株式会社が資材置場として使用している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 5，6】

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

- 4 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ
 地 番 636 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 4560 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 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
- 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
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 3 平方メートル



令和6年(ケ)第440号-2
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4～6)

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

4 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ
地 番 6 3 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 4 5 6 0 平方メートル

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 6 3 6 番地 1
家屋 番号 6 3 6 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 1 9 6 . 0 0 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 6 3 6 番地 1
家屋 番号 6 3 6 番 1 の 2
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 7 6 . 1 8 平方メートル

所有者 株式会社足立建設

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クヅアラ636番1 (住居表示未実施)	
土地	物件4 (土地部分は3枚目と同じ)	
現況地目	☒ 宅地 (物件4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 上記の者が本件土地上に物件5, 6の建物を所有し, 占有している ☒ 「その他の事項」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	その他の者の占有については, 土地建物位置関係図に一点鎖線で表示した部分約84平方メートルを, 山田建設株式会社に資材置場として無償で貸している (使用貸借)。	
建物	物件5	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(4 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 (所有会社代表者)	1. 物件4の土地内には、株式会社足立建設の事務所、倉庫、寄宿舍などが建っており、広い敷地なので資材置場等としても使用しています。 2. 本件土地内の西側一部は、山田建設株式会社に資材置場として無償で貸しています。期限等ありません。 3. 物件5の建物は、会社の倉庫として使用していますが、雨漏りしています。 4. 物件6の建物は、現在は空家となっていますが、大島に仕事で来る知人等に時々貸している程度です。この建物には、お風呂がないので、現在は出入口の横に仮設のシャワー室を置いています。 5. 鉄骨造の大きな資材置場は平成17年頃に、2階建の事務所は平成18、9年頃に、それぞれ建てたと思います。 6. 鉄骨造の大きな資材置場の一部は、他社に貸している部分があります。 (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4の土地（本件土地）の南西付近にある入口には、鉄製門扉があり、所有会社名が表示されていた。

本件土地の西側は町道に接面していた。北側、東側、南側の境界付近は、雑木等の繁茂した山林で、いずれも境界等は明確ではなかった。

物件4の土地内には、土地建物位置関係図記載のとおり、物件5及び物件6の建物のほか、軽量鉄骨造2階建の事務所（未登記目的外建物1）、鉄骨造の資材置場（未登記目的外建物2）、その他コンテナ倉庫等（動産）があった。

軽量鉄骨造2階建の事務所（未登記目的外建物1）は、コンクリート基礎の上に建てられていた。また、鉄骨造の資材置場（未登記目的外建物2）は、屋根が非常に高く、その柱はコンクリートで地中に埋め込まれて固定されており、一部は四方が壁などで仕切られていることなどから、いずれも建物（未登記目的外建物）と認めた。

その他に、本件土地内には、建築資材、コンテナ倉庫、仮設トイレ、仮設シャワー室等があったが、いずれも土地上に置かれている動産と認めた。

本件土地の一部（土地建物位置関係図の一点鎖線で囲んだ範囲）は、山田建設株式会社に資材置場として無償で貸しており、占有権原は使用借権と認めた。

本件土地の現況地目は、上記の利用状況等から宅地と認めた。

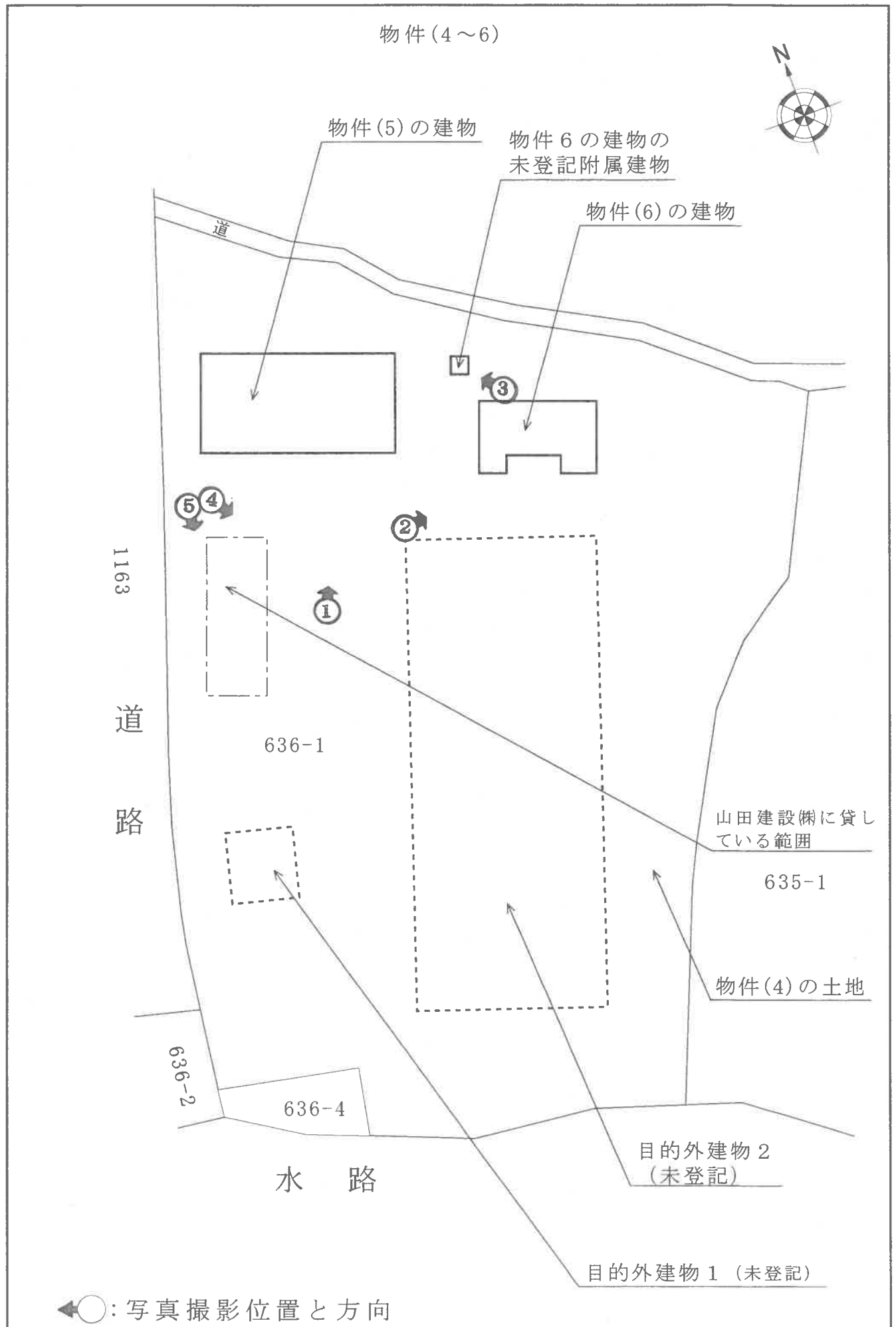
3. 物件5、6の建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 物件5の建物は株式会社足立建設の倉庫として利用されていた。建物には特に表示はなかった。
 - ② 物件6の建物には「㈱足立建設寄宿舍」の看板があったが、表札や郵便受け等はなかった。
 - ③ 初回臨場時には不在であったが、立入調査日には所有会社代表者が立ち会い「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
4. 物件6の建物は所有会社の寄宿舍として利用されていたが、同建物内には浴室やトイレがなかった。物件6の建物北側には、コンクリート基礎の上に便所が建てられており、その用途性等から物件6の建物の未登記附属建物と認めた。物件6の出入口横及び南東側には、それぞれ仮設シャワー室があったが、いずれもコンクリート基礎の上に置かれていたり、コンクリートブロック上に置かれているだけの動産と認めた。
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、本件建物は所有会社が物件5の建物を倉庫として、物件6の建物を寄宿舍として占有していると認めた。

以上

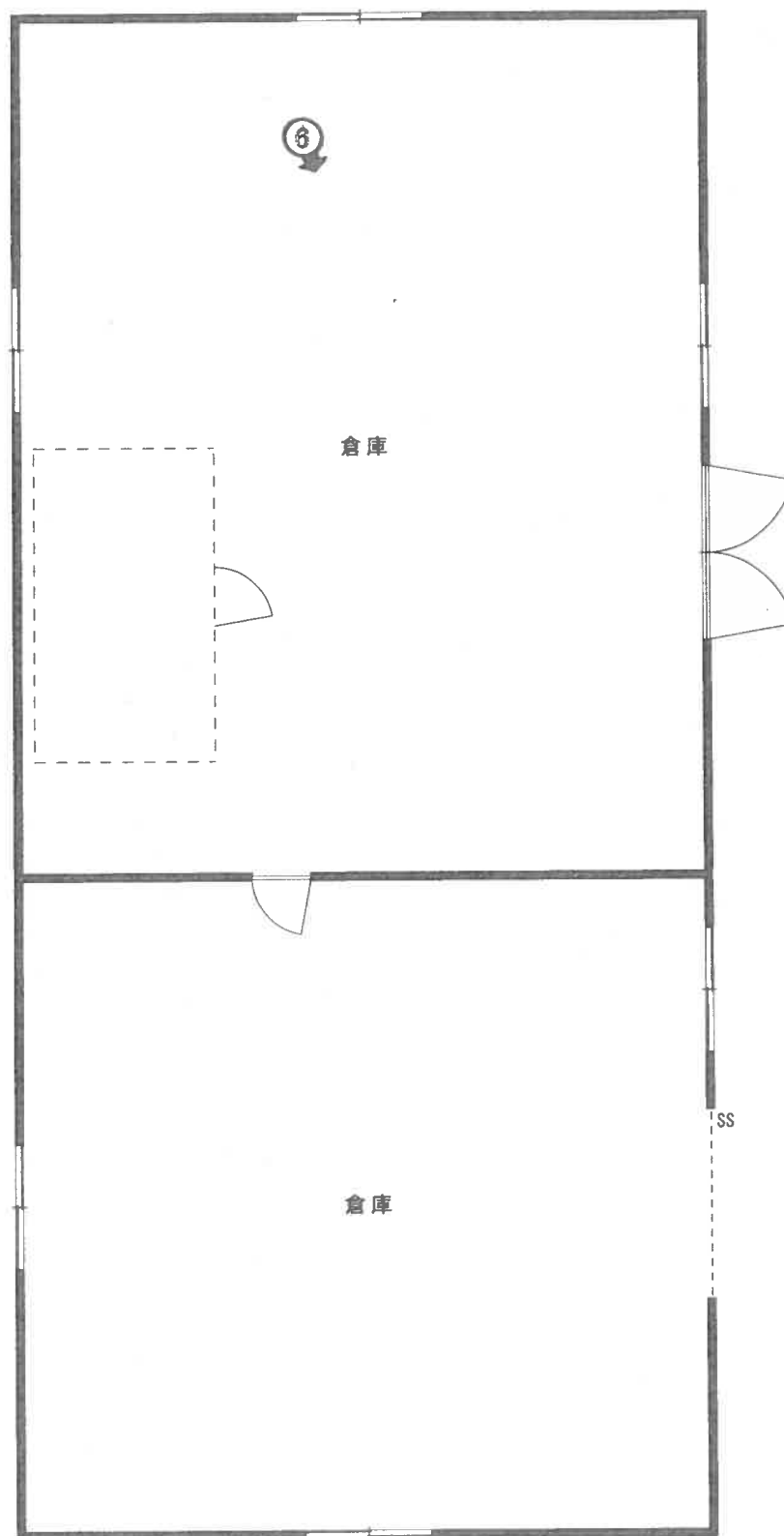
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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 11:33-11:47	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6日	当庁(郵便)	大島町役場に対し照会書(課税台帳等の交付申請書)送付
令和6年12月13日 13:55-14:35	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
年 月 日 : - :		
(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



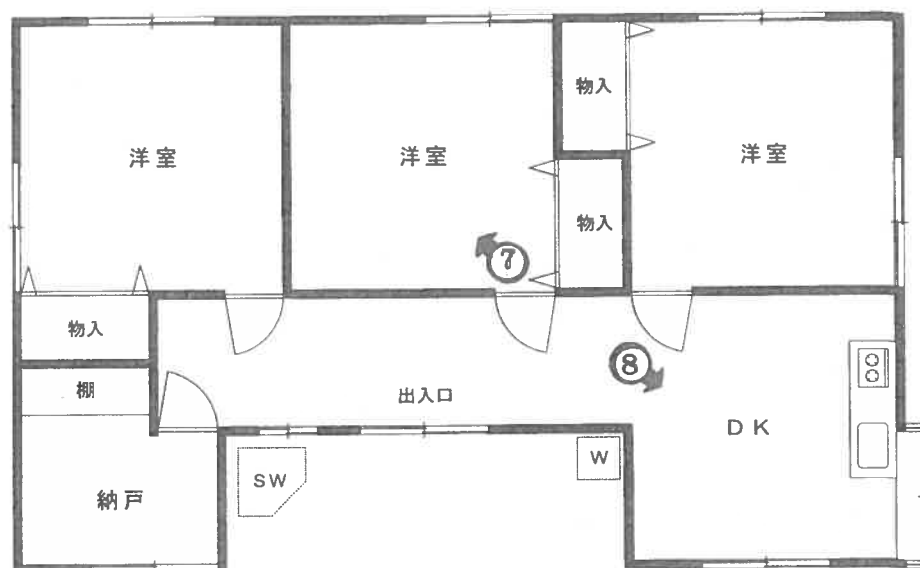
物件 5



←○ : 写真撮影位置と方向

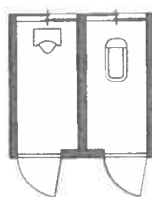


物件 6



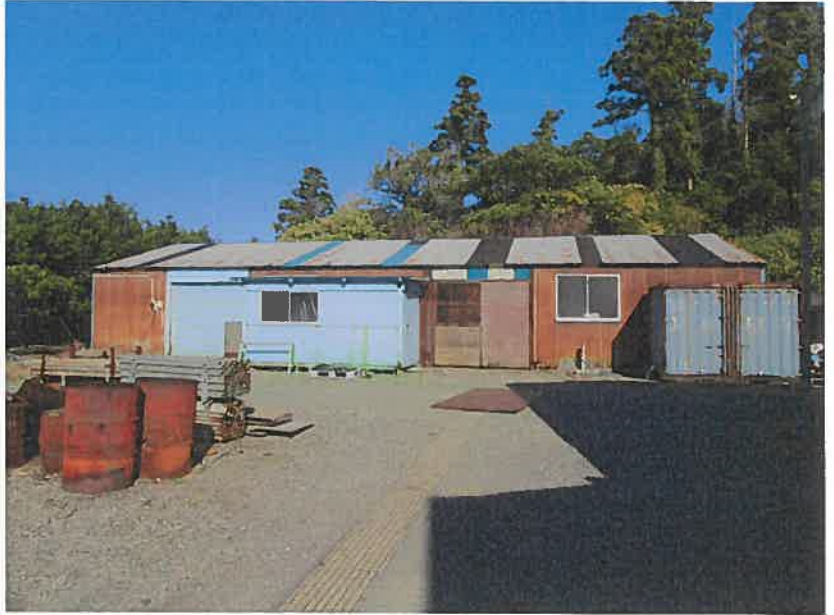
附属建物

現況床面積 約 3 m²



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



令和6年(ケ)第440号ー2
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 4,390,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 2,480,000円
物件5（建物）	金 710,000円
物件6（建物）	金 1,200,000円

- 1 一括価格は、物件4乃至6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4の内訳価格は物件5及び6並びに目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5及び6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
4	3・4 頁物件目録記載のとおり		地 目：宅地
5	4 頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施
6	4 頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施 未登記附属建物あり（8 頁特記事項参照）
番号	特 記 事 項		
4	本件土地には、物件5及び6の建物のほか、目的外建物（未登記）が2棟存する。		

*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。

物 件 目 録

1 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 255番1
地 目 宅地
地 積 781.17平方メートル

所有者 株式会社足立建設

2 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 374番1
地 目 雑種地
地 積 21平方メートル

所有者 株式会社足立建設

3 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ255番地1
家屋 番号 255番1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 122.55平方メートル

所有者 株式会社足立建設

4 所 在 東京都大島町野増字クヅアラ
地 番 636番1
地 目 雑種地
地 積 4560平方メートル

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4）

位 置 ・ 交 通	東海汽船「元町港」の南方約 3.9 km（道路距離，以下同じ），大島バス「清掃工場前」停留所の南方約 40m（徒歩約 1 分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	雑木林が広がる都道（大島一周道路）沿いの地域。	
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）， 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）， 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	4,560 m ² やや不整形 間口 85m，奥行最大約 54～65m 敷地内東側は高さ 20m（目測）程度の山林である。敷地内南側は崖地となっており，平坦地部分より最大で 5m 程度低くなっている。敷地内南西側（道路からの出入口）は緩やかな西傾斜となっている。その他の部分はほぼ平坦。 特になし
接面道路の状況等	西側で現況幅員約 7m の舗装都道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当，大島一周道路）より 0～約 3m 高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 5・6 の建物及び未登記附属建物並びに目的外建物（未登記，2 棟）の敷地等として利用されているほか，その一部（附属資料「土地・建物位置関係図」の一点鎖線で囲んだ範囲，約 84 m ² ）は，山田建設㈱が占有し，資材置場として使用している。山田建設㈱の占有権原は使用借権であると判断される。建物等の配置は附属資料「土地・建物位置関係図」のとおり。	

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（プロパンガス利用） 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 <上水道について> ・大島町水道環境課で調査したところ、前面都道に本管（送配水管）が通っており、当該本管から本件土地内へ引き込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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	平成9年10月4日新築 約27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	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 波板鉄板等 波板鉄板等 波板鉄板等 コンクリート等 照明等 特になし
床面積(現況)	196.00 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 倉庫2室
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	建物所有会社が占有し、倉庫として使用している。	
特 記 事 項	<建築確認等について> ・東京都建築指導課発行の台帳記載事項証明によれば、本件建物は建築確認をうけているが、検査済証は発行されていない。 <保守管理の状態について> ・内装は、やや老朽化している。 ・天井のビスが抜け落ちている穴が多くみられ、建物所有会社代表者によれば、そこから雨漏りが発生しているとのことである。 ・外装は老朽化しており、外壁の鉄板は大半が錆びついており、屋根も錆が目立っている。	

3 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	平成 11 年 7 月 2 日新築 約 26 年 約 4 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺平家建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン等（特記事項参照） 特になし
床面積（現況）	76.18 ㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	寄宿舍 3DK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（内装，設備ともに経年劣化しているが，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。）	
建物の利用状況	建物所有会社が占有し，寄宿舍として使用している。	
特 記 事 項	<建築確認等について> ・東京都建築指導課発行の台帳記載事項証明によれば，本件建物は建築確認をうけているが，検査済証は発行されていない。 <設備について> ・本件建物内に浴室，トイレはなく，玄関横に移動可能なシャワー室（動産）が置かれていたほか，下記の未登記附属建物がトイレである。 <未登記附属建物について> ・敷地内北側（本件建物の北西側至近）に下記の未登記附属建物がある。 種 類：便所 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約 3 ㎡	

4 目的外建物 1 の概況

所 在	大島町野増字クヅアラ 636 番地 1
家 屋 番 号	なし（未登記）
種 類	事務所
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 49 m ² 2 階 約 49 m ² 延 約 98 m ²
所 有 者	土地所有者
建 築 時 期	平成 18, 19 年頃（建物所有会社代表者からの聴取による）
特 記 事 項	なし

5 目的外建物 2 の概況

所 在	大島町野増字クヅアラ 636 番地 1
家 屋 番 号	なし（未登記）
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 842 m ²
所 有 者	土地所有者
建 築 時 期	平成 17 年頃（建物所有会社代表者からの聴取による）
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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			
4	3,620	× 0.49	× 4,560	× 0.90	= 7,280,000

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）

$$6,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/185 = 3,620 \text{ 円/㎡}$$

（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、街路条件で劣るが、交通・接近条件（中心市街地への接近性）、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、本件土地が土砂災害特別警戒区域に指定されているのに対し、基準地は土砂災害警戒区域に指定されていることを考慮した）で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個 別 格 差：減価要因として、形状がやや不整形であること、地積が大きいこと、山林を含むこと、崖地を含むこと、前面道路と高低差があることを考慮し、－51%（0.49）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 5 及び 6（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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
5	157,000	× 196.00	× 0.03	= 920,000
6	267,000	× 79.18	× 0.10	= 2,110,000

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。なお，未登記附属建物は床面積が小さいため，物件 6 の建物に含めて考慮した。

イ 現況延床面積：物件 5 は登記数量による。

物件 6 は現況数量（未登記附属建物を含む）による。

ウ 現価率：

物件 5

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 3% と判定した。

物件 6

- ・ 経過年数約 26 年，経済的残存耐用年数約 4 年，
観察減価率 25%（建物の状況及び設備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 = 4 年 ÷ (26 年 + 4 年) × (1 - 0.25) = 0.10（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。なお、山田建設(株)による土地の占有については、その占有権原が使用借権であり、資材置場として使用されていることから、土地利用権等価格はないものと判断した。

① 土地利用権等価格（物件 4）

建物 物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
5	7, 280, 000	$\times 196.00 \text{ m}^2$ ／ $1, 166.18 \text{ m}^2$	$\times 0.35$	法定地上権	= 430, 000
6		$\times 79.18 \text{ m}^2$ ／ $1, 166.18 \text{ m}^2$	$\times 0.35$	法定地上権	= 170, 000
外 1		$\times 49 \text{ m}^2$ ／ $1, 166.18 \text{ m}^2$	$\times 0.35$	法定地上権	= 110, 000
外 2		$\times 842 \text{ m}^2$ ／ $1, 166.18 \text{ m}^2$	$\times 0.35$	法定地上権	= 1, 840, 000
合 計					2, 550, 000

ア 建付地価格：前記 1 ①オ

イ 土地利用割合：各建物の建築面積割合で按分することにより算定した。

各建物の建築面積合計 $= 196.00 \text{ m}^2 + 79.18 \text{ m}^2 + 49 \text{ m}^2 + 842 \text{ m}^2 = 1,166.18 \text{ m}^2$

ウ 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)
4	(7,280,000	－ 2,550,000)		×0.75	×0.7	= 2,480,000
5	(920,000	＋ 430,000)	×1.00	×0.75	×0.7	= 710,000
6	(2,110,000	＋ 170,000)	×1.00	×0.75	×0.7	= 1,200,000
一括価格 (合計)						4,390,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①エ

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及び本件土地上に目的外建物が存す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／ m^2

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 m^2

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

土地・建物位置関係図

以 上

令和 7 年 3 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦

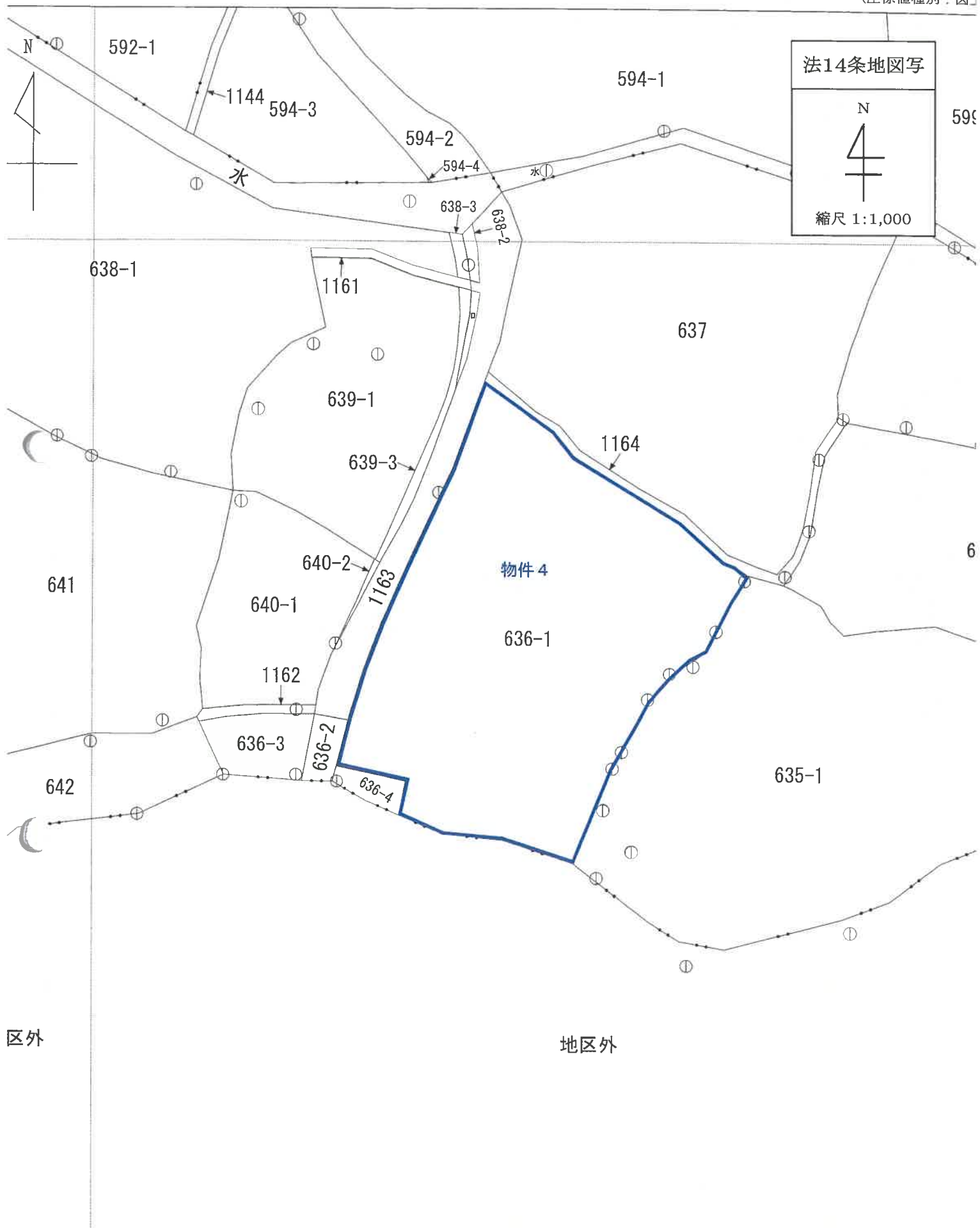
位置図

N
4
+

縮尺 1:25,000



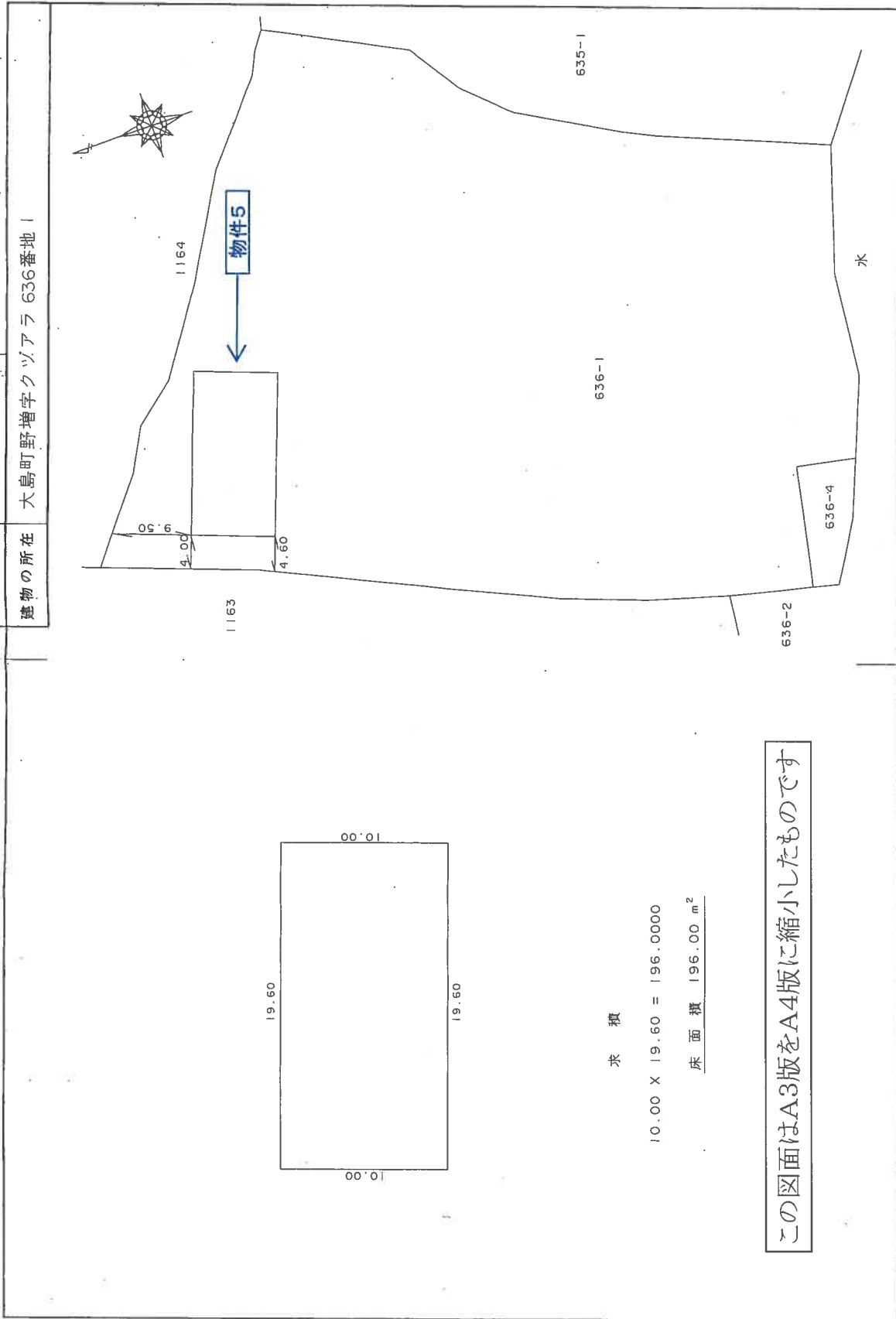
出典：国土地理院発行2.5万分の1地形図



各階平面図

建物図面

家屋番号	636-1
建物の所在	大島町野増字クヰアラ 636番地1



求 積

10.00 X 19.60 = 196.0000

床 面 積 196.00 m²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

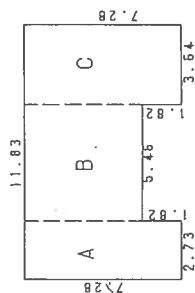
平成九年十一月二十日

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

面
区
物
建

636番1の2

建築物の所在
東京都大島町野増字クヅアラ 635 番地 1

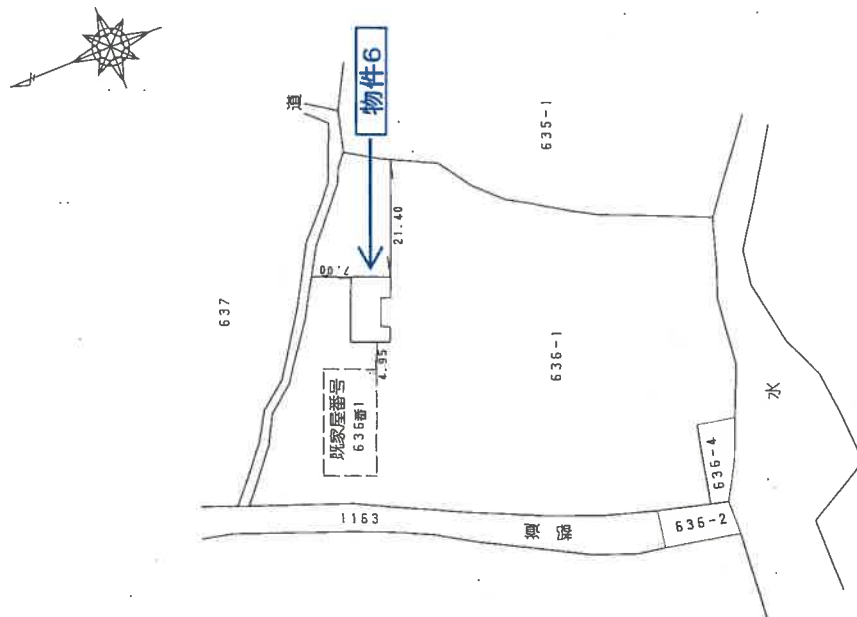


複
求

A	2.73	X	7.28	=	19.8744
B	5.46	X	5.46	=	29.8116
C	3.64	X	7.28	=	26.4992
					<u>76.1852</u>
			床面積		76.18 m ²

床面積 76.18㎡

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



401895

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(土地・建物位置関係図)

